CMHC
Canada Mortgage
and Housing Corporation

SCHL
Société canadienne
d'hypothèques et de logement

Housing in British Columbia

A Statistical Profile

Canada

Canada Mortgage and Housing Corporation, the Federal Government's housing agency, is responsible for administering the National Housing Act.

This legislation is designed to aid in the improvement of housing and living conditions in Canada. As a result, the Corporation has interests in all aspects of housing and urban growth and development.

Under Part V of this Act, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research. CMHC therefore has a statutory responsibility to make widely available, information which may be useful in the improvement of housing and living conditions.

This publication is one of the many items of information published by CMHC with the assistance of federal funds.

HOUSING IN BRITISH COLUMBIA

A STATISTICAL PROFILE

Research Division

Canada Mortgage and Housing Corporation

Ottawa

November 1984

©Canada Mortgage and Housing Corporation, 1985
Cat No. NH20-1/28-1985
ISBN 0-662-53575-8

This statistical profile is one of 11 developed by the Research Division of Canada Mortgage and Housing Corporation. The entire list of profiles is shown below:

Housing in Canada
- o the Ten Provinces
- o the Yukon
- o the Northwest Territories
- o On Reserve

Housing In Newfoundland

Housing in Prince Edward Island

Housing in Nova Scotia

Housing in New Brunswick

Housing in Quebec

Housing in Ontario

Housing in Manitoba

Housing in Saskatchewan

Housing in Alberta

Housing in British Columbia

Any or all of them can be obtained by contacting:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Montreal Road
Ottawa, Ontario
Canada
K1A 0P7

Telephone: (613) 748-2362

INTRODUCTION

This statistical profile documents housing conditions in British Columbia based on the most recent information available. Housing conditions on reserve in British Columbia are, however, not examined. They are included in a separate report on housing conditions on reserve in Canada.

The profile is divided into five sections:

- household characteristics
- housing stock characteristics
- land, mortgages and market activity
- housing affordability and access to homeownership
- housing needs

Most of the household and income information presented in this statistical profile has been generated from two micro data files recently released by Statistics Canada - the 1982 Household Income, Facilities and Equipment (HIFE) micro data file and the 1982 Family Expenditure (FAMEX) micro data file. The information presented here may differ somewhat from published statistics since certain observations are excluded from the micro data files in order to maintain confidentiality.

Information on demographic projections and housing requirements has been taken from the CMHC report "Population, Households and Housing Requirements Projections for Canada, the Provinces and the Census Metropolitan Areas, 1976 to 2001" (November 1981).

HOUSEHOLD CHARACTERISTICS

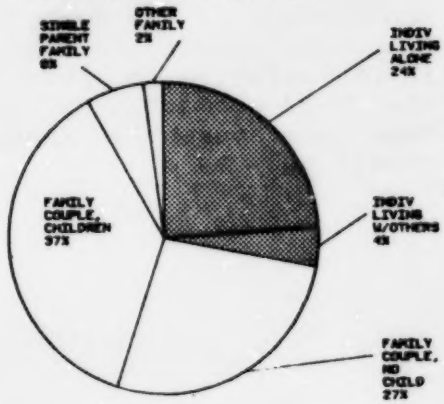
Household Type

In 1982, 1 018 700 households lived in British Columbia.

Sixty-four per cent or 649 900 households were family households comprised of a couple with or without children. Six per cent, or 65 000 households were single parent families. Other family household types, such as two brothers living together, made up 2 per cent of all households.

In contrast, 28 per cent of all households were headed by unattached individuals, persons unrelated to other members of the household. Twenty-four per cent, or 243 300 were comprised of unattached individuals living alone and four per cent, or 37 300, of unattached individuals living with others.

HOUSEHOLD TYPE
BRITISH COLUMBIA, 1982

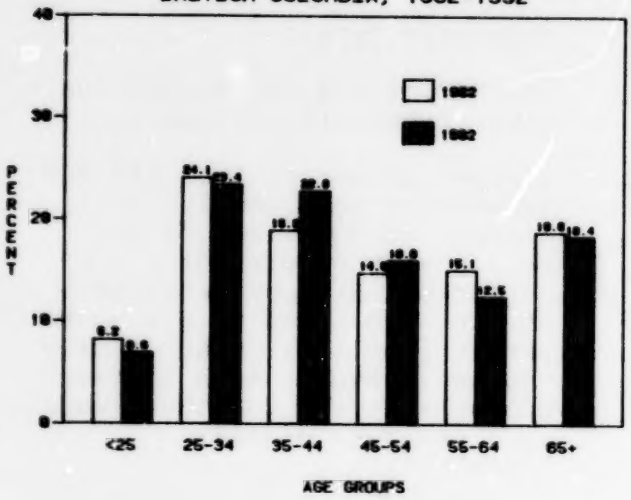

SINGLE PARENT FAMILY 6%
OTHER FAMILY 2%
INDIV LIVING ALONE 24%
INDIV LIVING W/OTHERS 4%
FAMILY COUPLE, CHILDREN 37%
FAMILY COUPLE, NO CHILD 27%

Age of Household Head

In 1982, almost one-quarter of all households were headed by a person between the ages of 25 and 34, a reflection of the impact of the post-war baby boom on the British Columbia housing market.

It is estimated that 1 287 000 households will live in British Columbia in 1992. Projections of the demographic composition point to a growth in the relative importance of the 35-44 age group as the baby boom households approach middle age.

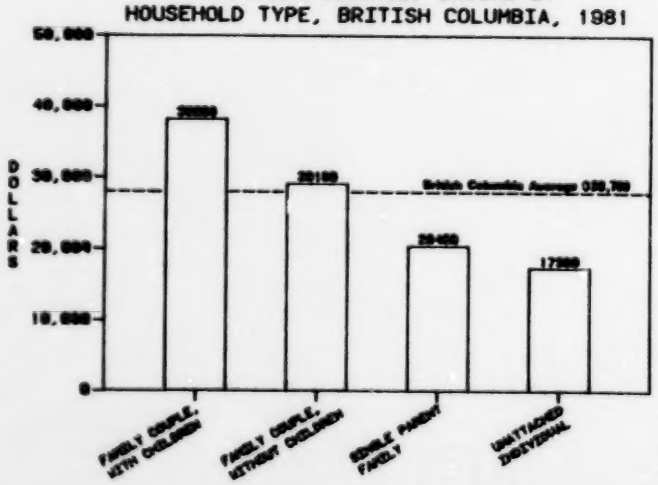
HOUSEHOLDS BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD
BRITISH COLUMBIA, 1982-1992



Household Income

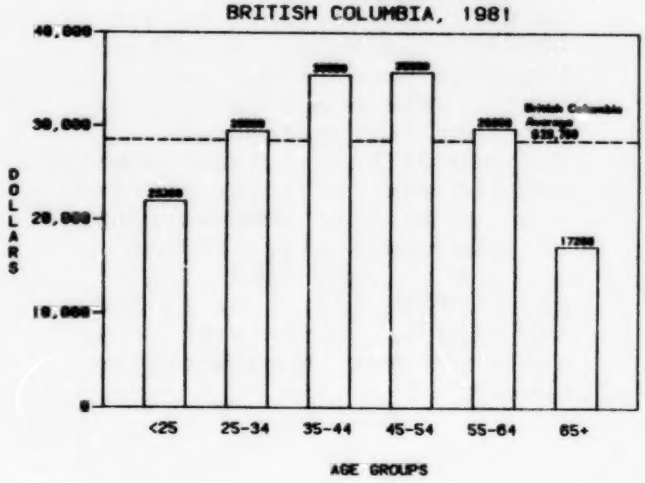
Average household income in British Columbia in 1981 was $28 700. For unattached individual households the figure was much lower at $17 300 and for family couples with children much higher at $38 200. Single parent families received average incomes of only $20 400.

AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY
HOUSEHOLD TYPE, BRITISH COLUMBIA, 1981



Average household income also varies with age of household head. In 1981, elderly households received the lowest average income at $17 200 and household heads in the 45-54 group, the highest at $35 800.

AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY
AGE OF HOUSEHOLD HEAD
BRITISH COLUMBIA, 1981



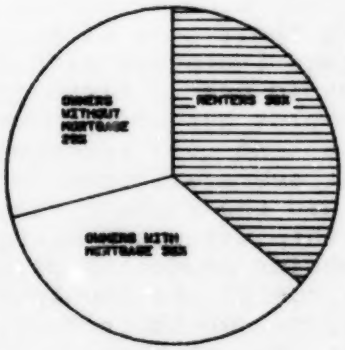
Tenure

Household type, age and income are the key factors influencing a household's decision to buy or rent.

In 1982, 64 per cent of British Columbia households owned their own home. Twenty-nine per cent did not have a mortgage on their dwelling.

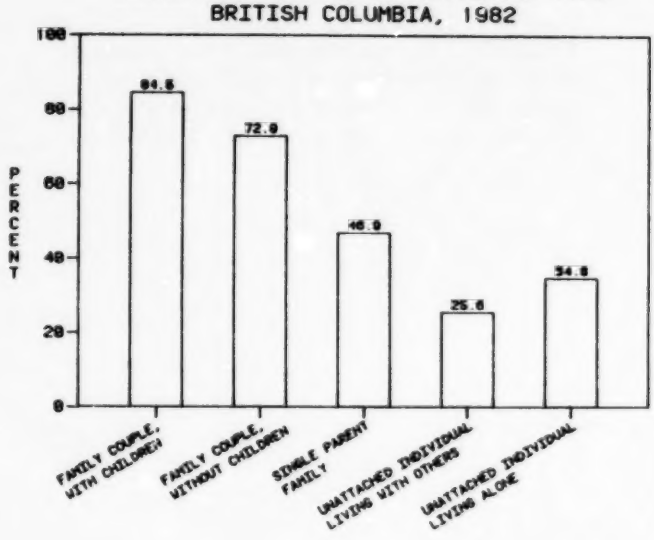
Owners with mortgages received the highest average income in 1981 at $38 800. In comparison, renter households received the lowest average income, $25 700. Average income of owners without mortgages was $28 300.

HOUSEHOLDS BY TENURE
BRITISH COLUMBIA, 1982



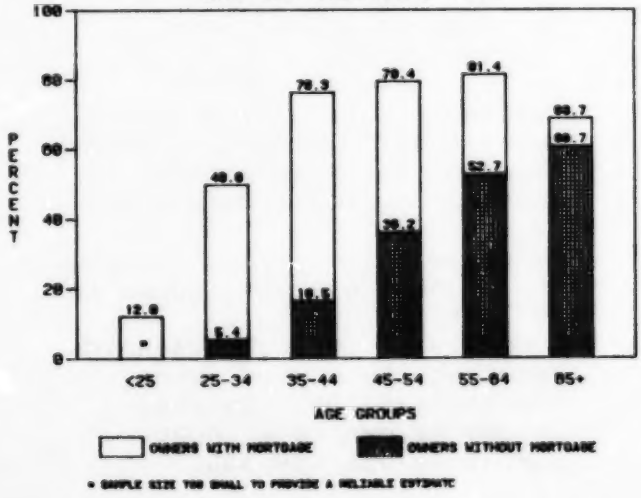
Family households are more likely to own than rent. Seventy-six per cent of all family households in British Columbia owned their own home. This compares with 34 per cent for unattached individual households. Family couples with children had the highest rate of homeownership, followed by family couples without children and single parent families. Unattached individuals living with others had the lowest homeownership rate.

HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY HOUSEHOLD TYPE BRITISH COLUMBIA, 1982



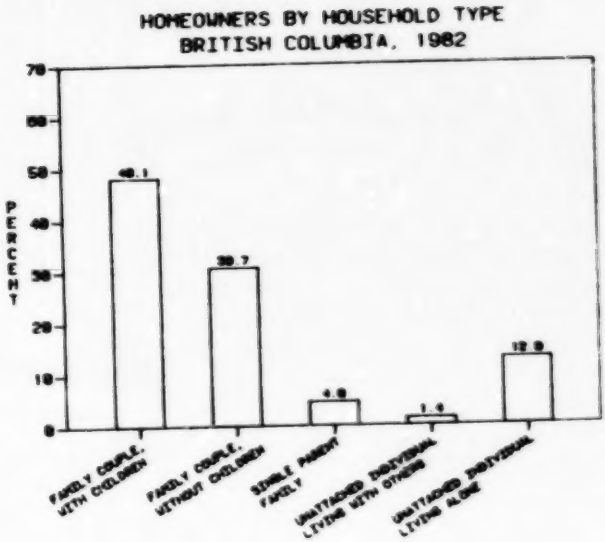
By age, households headed by persons aged 55-64 had the highest rate of homeownership. The proportion of households owning their home without a mortgage increases with age of household head. Although households headed by persons aged 65 and over received the lowest average income in 1981, they had the highest rate of ownership without a mortgage. Households headed by persons under age 25 are the least likely to own their dwelling - 88 per cent of these households were renters.

HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD BRITISH COLUMBIA, 1982



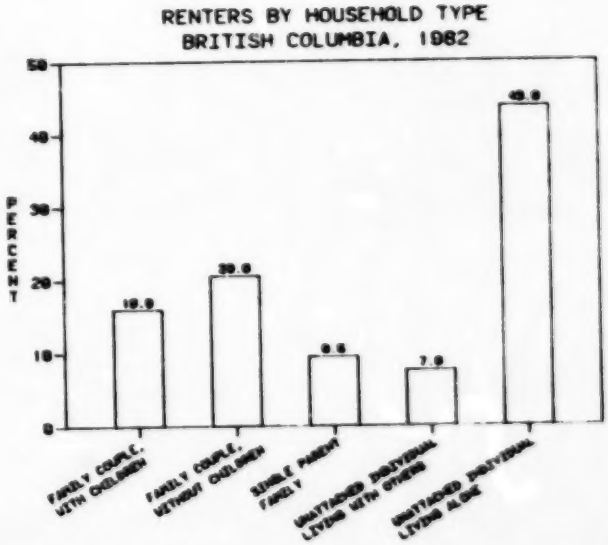
In 1982, 86 per cent of all ownership households were families. Forty-eight per cent of the total were comprised of family couples with children, 31 per cent were family couples without children, 5 per cent were single parent families, and the remainder were other family household types.

Unattached individual households comprised 14 per cent of all ownership households.



In comparison, 49 per cent of all renter households were family households. Only 16 per cent of the total were family couples with children, 21 per cent were family couples without children, 10 per cent were single parent families and the remainder were other family household types.

Fifty-one per cent of renter households were headed by unattached individuals.

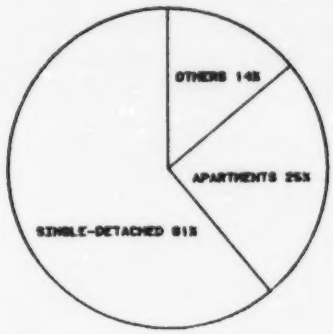


HOUSING STOCK CHARACTERISTICS

Dwelling Type

Single detached dwellings dominate the British Columbia housing stock. In 1982, 61 per cent of the 1 018 700 dwellings in British Columbia were single detached units. Apartments, the next most common dwelling type, comprised 25 per cent of the stock. The remaining 14 per cent included semi- detached and row houses, duplexes and mobile homes.

DISTRIBUTION OF DWELLING TYPES, BRITISH COLUMBIA, 1982

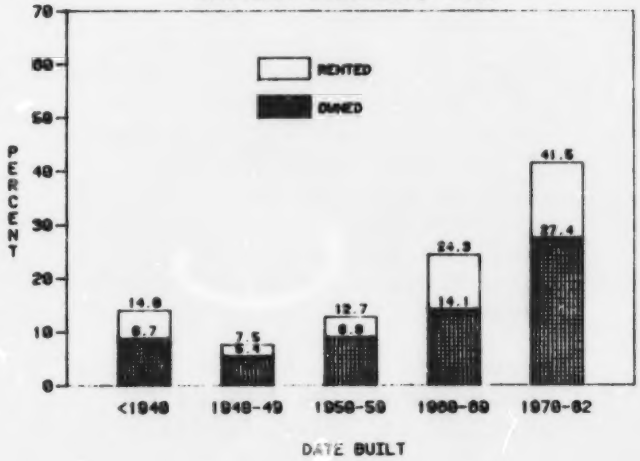


Dwelling Age

In 1982, 14 per cent of the British Columbia housing stock was built prior to 1940.

In contrast, 66 per cent of the housing stock has been built since 1960.

DWELLINGS BY DATE BUILT AS A PERCENTAGE OF THE TOTAL STOCK BRITISH COLUMBIA, 1982

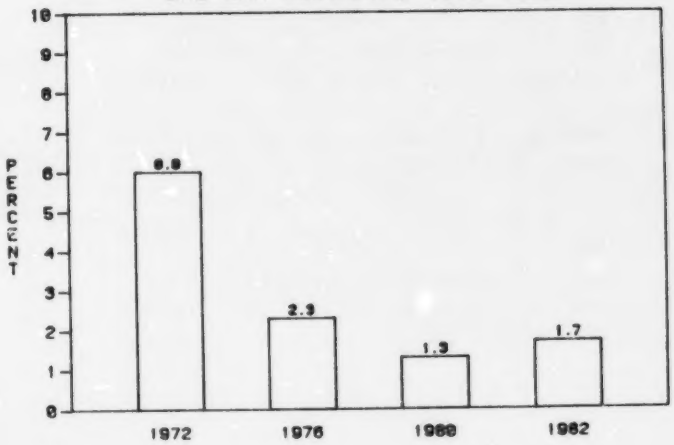


Dwelling Basic Facilities

In 1972, 6 per cent of dwellings in British Columbia were lacking basic facilities such as piped hot and cold water, inside toilet or installed bath or shower.

The percentage of dwellings lacking basic facilities declined to 1.7 per cent in 1982.

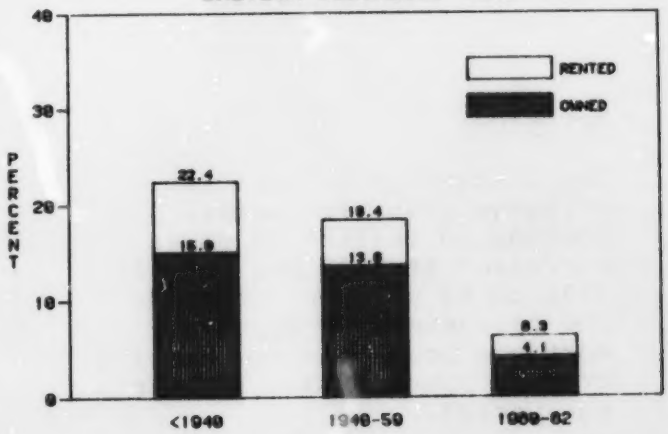
DWELLINGS LACKING BASIC FACILITIES
AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSING STOCK
BRITISH COLUMBIA, 1972-1982



Dwelling Repairs

In 1982, over 112 000 dwellings or 11 per cent of the stock were assessed by their occupants as needing major repairs. This assessment was based upon indicators such as damp walls and ceilings, crumbling foundation, rotting porches and steps and corroded pipes. Twenty-two per cent of the stock built before 1940 was assessed as needing major repairs. In contrast, only 6 per cent of the stock built in the last 20 years required major repairs.

DWELLINGS IN NEED OF MAJOR REPAIR
AS A PERCENTAGE OF TOTAL STOCK,
BY AGE OF DWELLING STOCK
BRITISH COLUMBIA, 1982

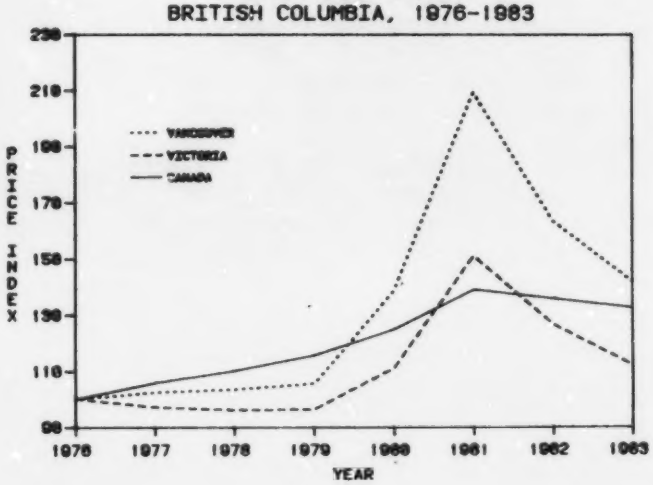


LAND, MORTGAGES AND MARKET ACTIVITY

Land

In Vancouver and Victoria, CMHC's Land Mapping Program indicates a tight but adequate supply of both short-term and serviced land. These regions must continually add to the supply process to maintain this adequacy. Land prices have returned to their long-term trend levels, following the rapid increases of 1980-1981.

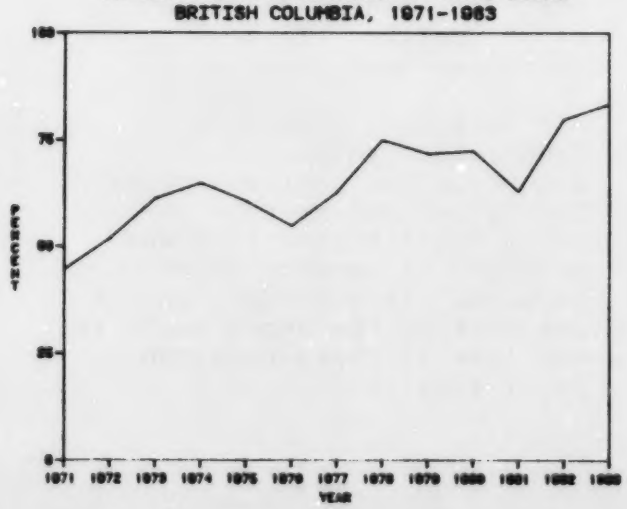
LAND PRICE INDEX
BRITISH COLUMBIA, 1976-1983



Mortgages

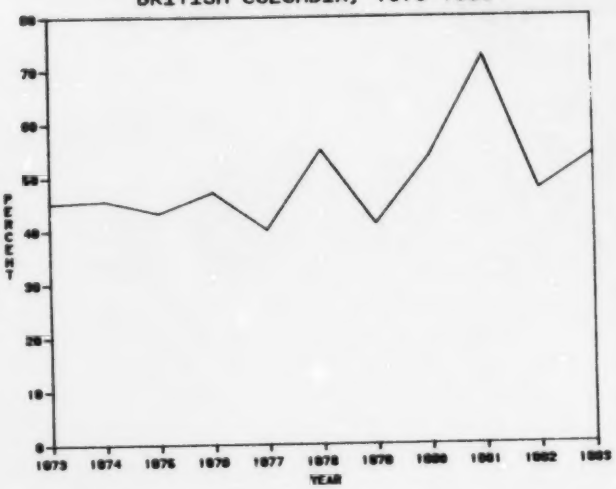
The percentage of approved mortgage loans for existing housing in British Columbia increased from 45 per cent in 1971 to 83 per cent in 1983. The percentage of approved mortgage loans for new housing dropped correspondingly over the period.

MORTGAGE LOANS APPROVED FOR EXISTING RESIDENTIAL PROPERTY AS A PERCENTAGE OF TOTAL LOANS
BRITISH COLUMBIA, 1971-1983



The proportion of new single detached housing starts in British Columbia funded by sources other than public and conventional funds peaked at 73 per cent in 1981. Sources outside the public and conventional include personal loans, savings, proceeds from the sale of a former home, and mortgages from individuals.

SINGLE-DETACHED STARTS FUNDED BY SOURCES OTHER THAN PUBLIC AND CONVENTIONAL MORTGAGES AS A PERCENTAGE OF TOTAL STARTS BRITISH COLUMBIA, 1973-1983

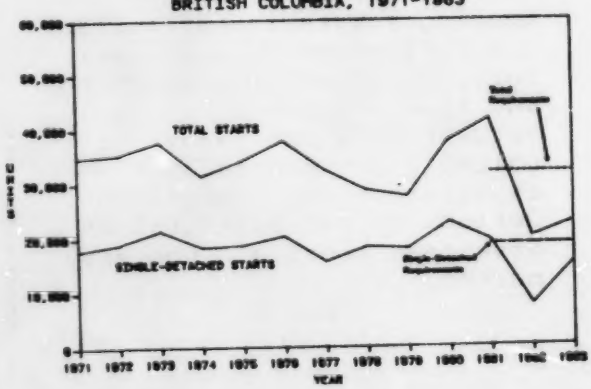


Housing Starts

Total housing starts in British Columbia, which increased from 1979 to 1981, declined substantially in 1982. In 1983, housing starts increased to 22 600 units.

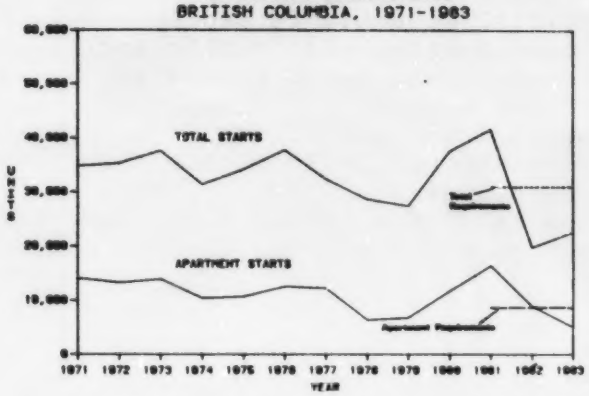
Single detached housing starts did not fluctuate as much as total starts, but followed the same trend. Single detached starts peaked in 1980 and fell to 7 350 units in 1982. In 1983, 15 140 single detached housing starts were recorded.

TOTAL HOUSING STARTS, SINGLE-DETACHED STARTS AND HOUSING REQUIREMENTS BRITISH COLUMBIA, 1971-1983



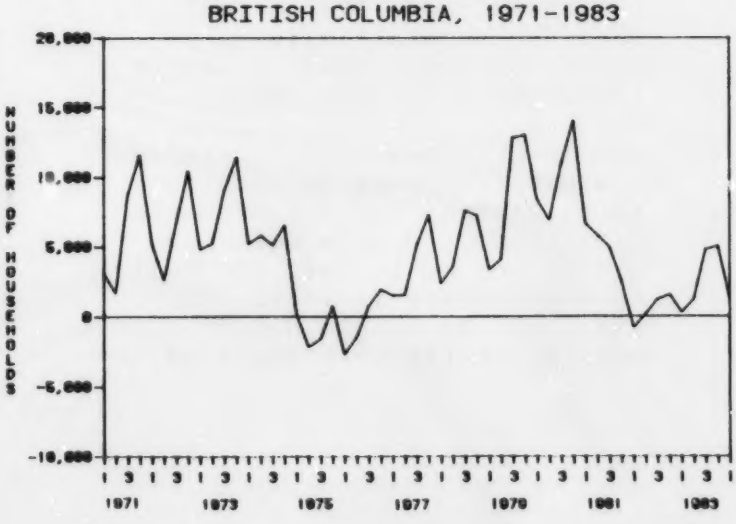
Apartment starts have been volatile, with significant declines in construction in 1978 and again in 1982 and 1983.

TOTAL HOUSING STARTS, APARTMENT STARTS
AND HOUSING REQUIREMENTS
BRITISH COLUMBIA, 1971-1983



Housing market activity, and housing starts in particular, are influenced by the level of interprovincial migration to and from British Columbia. Between 1971 and 1983, British Columbia has generally experienced net inmigration. Periods of net outmigration have been short and not very marked.

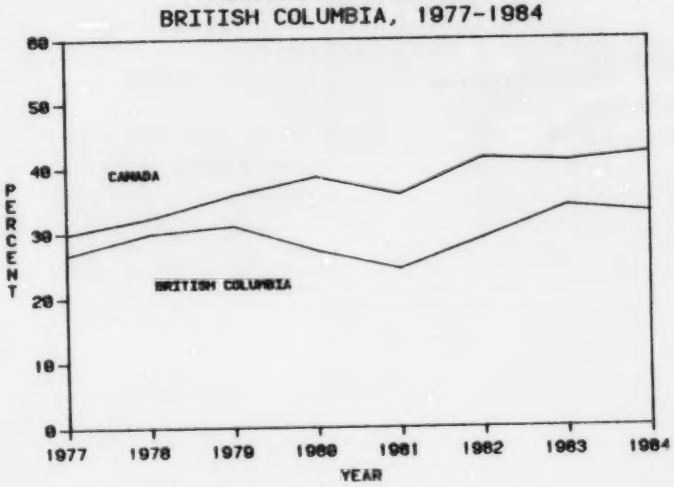
NET INTERPROVINCIAL MIGRATION
BRITISH COLUMBIA, 1971-1983



Residential Renovation

Renovation expenditures, as a percentage of total housing expenditures, have been lower in British Columbia than the Canadian average. In 1983, renovation expenditures comprised 34 per cent of total British Columbia housing expenditures.

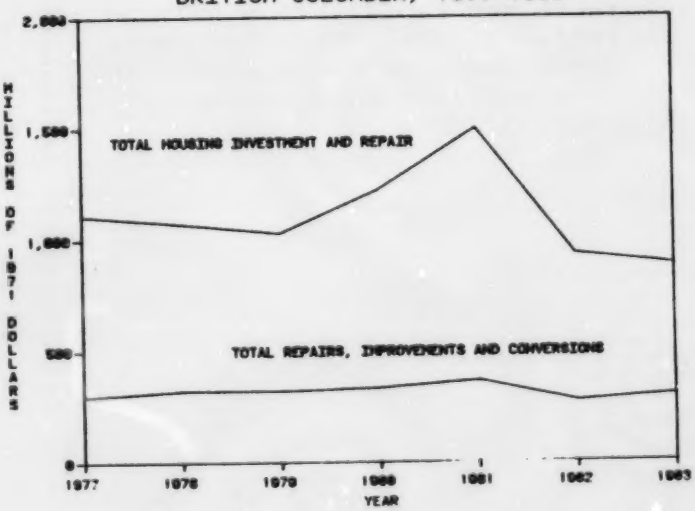
RENOVATION* AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSING EXPENDITURES
BRITISH COLUMBIA, 1977-1984



* INCLUDES EXPENDITURES ON REPAIRS, IMPROVEMENTS AND CONVERSIONS

Total housing expenditures in constant dollars peaked in 1981. Constant dollar expenditures on renovation have remained relatively stable throughout the period.

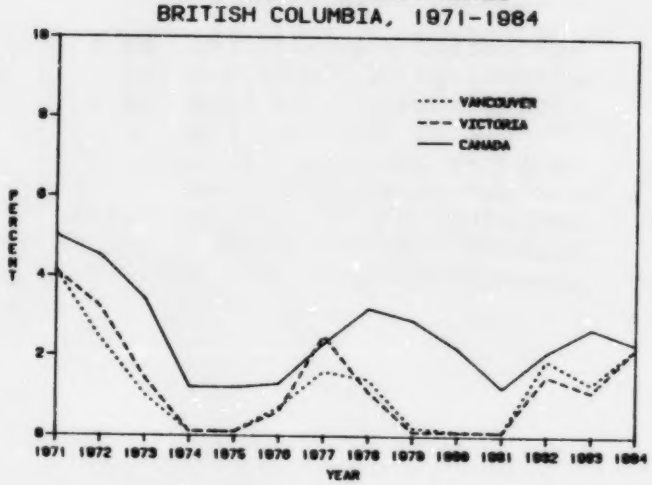
CONSTANT DOLLAR EXPENDITURES ON RESIDENTIAL CONSTRUCTION
BRITISH COLUMBIA, 1977-1983



Vacancy Rates

Since 1973, both Vancouver and Victoria have experienced low vacancy rates often below one per cent. In October 1984, the vacancy rate in both Vancouver and Victoria was 2.2 per cent.

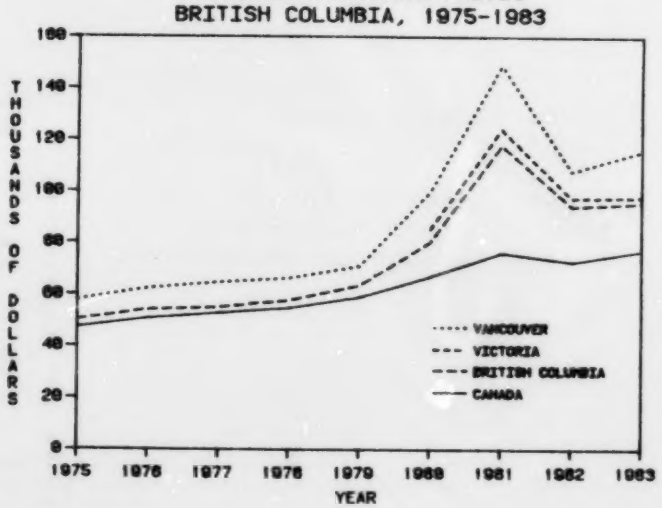
APARTMENT VACANCY RATES
BRITISH COLUMBIA, 1971-1984



House Prices

House prices in Vancouver and, to a lesser extent, Victoria increased rapidly from 1979 to 1981. In 1982, they declined, but subsequently stabilized at levels higher than before 1981.

AVERAGE MLS HOUSE PRICES
BRITISH COLUMBIA, 1975-1983



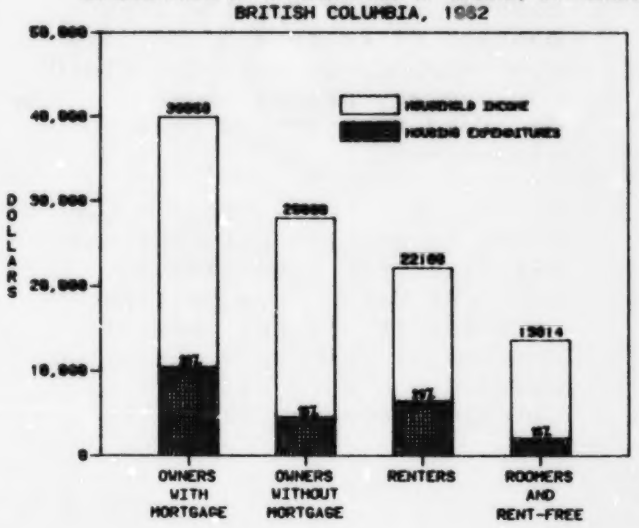
HOUSING AFFORDABILITY AND ACCESS TO HOMEOWNERSHIP

Housing Affordability

In 1982, households in British Columbia spent, on average, 24 per cent of their gross household income on housing. This compared with 21 per cent for Canadian households generally.

Homeowners with mortgages spent, on average, 26 per cent of their gross income on housing, renter households an average of 29 per cent, and homeowners without mortgages, 16 per cent.

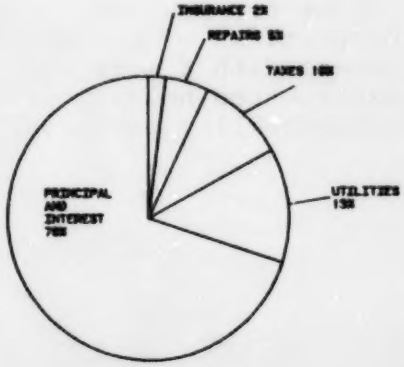
AVERAGE HOUSEHOLD INCOME AND AVERAGE HOUSING EXPENDITURES AS A PERCENTAGE OF INCOME, BY TENURE
BRITISH COLUMBIA, 1982



For British Columbia homeowners with mortgages in 1982, seventy per cent of their basic housing expenditures were devoted to principal and interest payments. On average, 50 per cent of their housing expenditures paid for interest charges alone.

The proportion of housing expenditures devoted to principal and interest payments in British Columbia was higher than that for Canada as a whole.

PROFILE OF HOUSING EXPENDITURES
FOR OWNERS WITH MORTGAGES
BRITISH COLUMBIA, 1982

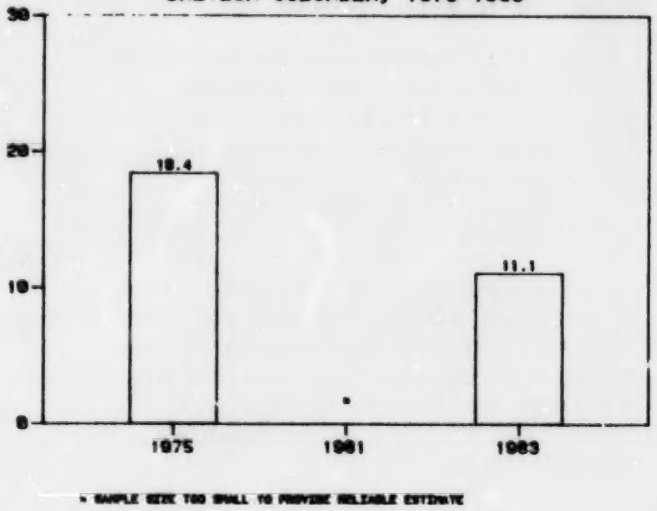


Access to Homeownership

Between 1975 and 1981, when average mortgage interest rates and average house prices rose dramatically, the percentage of renters of primary home-buying age able to afford the average-priced house declined from 18 per cent to almost zero.

Since 1981, the average house price in British Columbia has fallen at the same time as interest rates have declined. As a result, 11 per cent of renters of primary home-buying age could afford to buy the average-priced house in 1983.

PERCENTAGE OF RENTERS OF PRIMARY HOME-BUYING AGE (25-44 YEARS OLD) ABLE TO AFFORD THE AVERAGE-PRICED HOUSE BRITISH COLUMBIA, 1975-1983

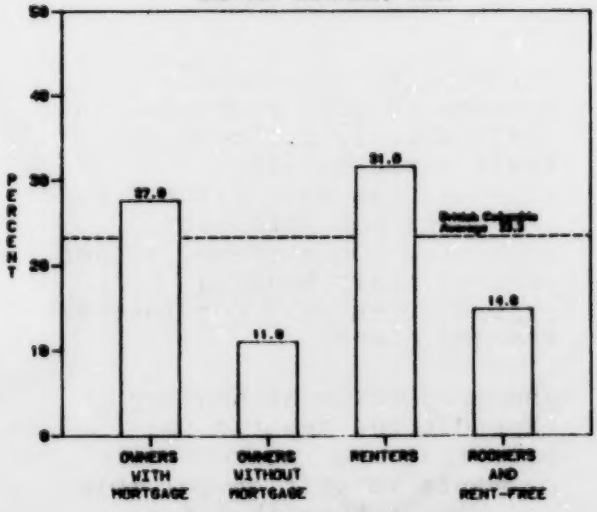


* SAMPLE SIZE TOO SMALL TO PROVIDE RELIABLE ESTIMATE

Housing Affordability Problems

While most British Columbia households live in affordable housing, 23 per cent spent in excess of 30 per cent of their income for housing. High proportions of renters and owners with a mortgage experienced housing affordability problems.

HOUSEHOLDS SPENDING MORE THAN 30 PERCENT OF HOUSEHOLD INCOME FOR HOUSING AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY TENURE BRITISH COLUMBIA, 1982



HOUSING NEEDS

The identification of housing needs involves an assessment of the nature of housing problems in Canada and the characteristics of those households most severely affected by these housing problems. Canadians experience housing problems when:

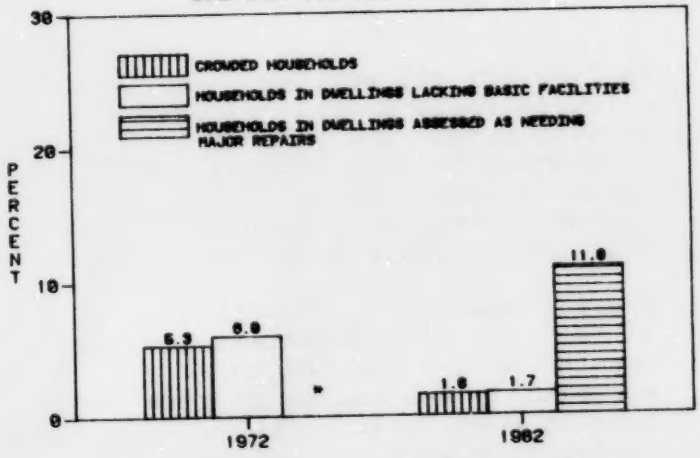
- the space in their housing is unsuitable resulting in crowded living conditions, traditionally defined as more than one person per room;
- their housing is physically inadequate, traditionally defined as lacking basic facilities; and/or
- they are required to pay an excessive amount of their income for housing, usually defined as paying more than 30 per cent.

Crowding, Adequacy and Housing Affordability

Over the 1972-1982 period, the proportion of households living in crowded conditions declined from 5.3 per cent to 1.6 per cent. The proportion of households living in dwellings lacking basic facilities also declined from 6.0 per cent to 1.7 per cent over the same period.

Despite progress on these fronts, there still remain almost 16,000 households living in crowded conditions and 112 000 households living in dwellings assessed as needing major repair.

PERCENTAGE OF HOUSEHOLDS LIVING IN CROWDED AND INADEQUATE DWELLINGS
BRITISH COLUMBIA, 1972-1982



* NO DATA ON NEED FOR REPAIRS IN 1972

Housing affordability is also a significant problem especially for renters and for owners with a mortgage. The housing affordability measure, however, includes households that may choose to spend more than 30 per cent of their income on housing although they could obtain suitable, adequate housing for less. On the other hand, the 30 per cent measure fails to include households occupying inadequate or crowded units in order to keep their housing costs down.

Core Housing Need

CMHC has developed a more realistic housing needs measure which combines the separate indicators of crowding, adequacy and affordability into one comprehensive measure. Known as the core housing need measure, it identifies households that would have to spend more than 30 per cent of their income to obtain suitable and adequate housing in their locality. The measure includes households in inadequate or crowded dwellings who could not afford to improve their housing conditions without paying more than 30 per cent of their income. The measure excludes households which choose to spend more than 30 per cent of their income on housing when they could obtain suitable and adequate housing for 30 per cent of their income or less. The core housing need approach has thus far been applied to renters, that group with the highest incidence of affordability problems.

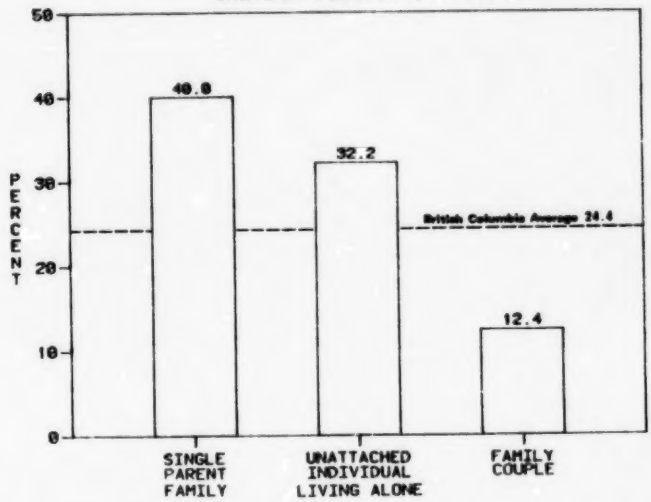
In 1982, 79 000 British Columbia renters were in core housing need. The proportion of renters in core housing need, at 24 per cent, was higher in British Columbia than in any other province.

Elderly households comprised 31 per cent of all renters in core housing need. Of those non-elderly households in core housing need, unattached individuals were in the majority.

RENTERS IN CORE HOUSING NEED BY AGE OF HEAD AND HOUSEHOLD TYPE, BRITISH COLUMBIA, 1982

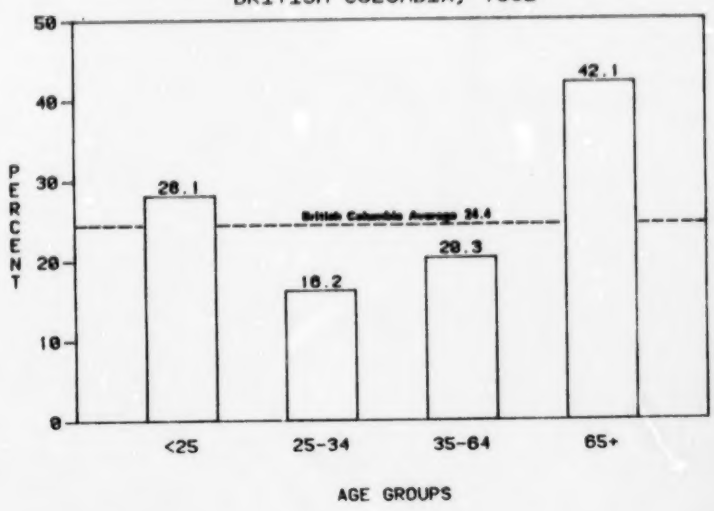
In terms of incidence, a large proportion of single parent families and unattached individuals living alone were in core housing need in 1982.

RENTERS IN CORE HOUSING NEED AS A PERCENTAGE OF TOTAL RENTERS, BY SELECTED HOUSEHOLD TYPES BRITISH COLUMBIA, 1982



An analysis of incidence by age group shows that a large proportion of elderly households were in core housing need in 1982.

RENTERS IN CORE HOUSING NEED AS A PERCENTAGE OF TOTAL RENTERS, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD BRITISH COLUMBIA, 1982



PROVINCIAL PROFILES

STATISTICAL SOURCES AND NOTES

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
1. HOUSEHOLD TYPE, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household typology developed by Research Division, CMHC.
2. HOUSEHOLDS BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1982-1992	1982 Information: Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. 1992 Information: Population, Households and Housing Requirements Projections for Canada, the Provinces and the Census Metropolitan Areas, 1976 to 2001, CMHC (November 1981).
3. AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY HOUSEHOLD TYPE, 1981	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household typology developed by Research Division, CMHC. Household income is the total of the incomes of all members of the household. Average income is not presented for other family type households.
4. AVERAGE HOUSEHOLD INCOME BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1981	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household income is the total of the incomes of all members of the household.
5. HOUSEHOLDS BY TENURE, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
6. HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY HOUSEHOLD TYPE, 1982*	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household typology developed by Research Division, CMHC. Homeownership rate for other family type households is not presented.
7. HOMEOWNERS AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File.
8. HOMEOWNERS BY HOUSEHOLD TYPE, 1982*	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household typology developed by Research Division, CMHC. Other family type households are not presented.
9. RENTERS BY HOUSEHOLD TYPE, 1982*	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Household typology developed by Research Division, CMHC. Other family type households are not presented.
10. DISTRIBUTION OF DWELLING TYPES, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Dwelling type composition based on occupied dwellings only. The category "others" includes double, row or terrace dwellings, duplexes, and moveable permanent dwelling units such as mobile homes.
11. DWELLINGS BY DATE BUILT AS A PERCENTAGE OF THE TOTAL STOCK, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Refers to occupied dwellings only.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
12. DWELLINGS LACKING BASIC FACILITIES AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSING STOCK, 1972-1982*	Statistics Canada, HIFE Micro Data Files for 1972, 1976, 1980, and 1982. Dwellings lacking basic facilities lacked piped hot and cold water and/or inside toilet and/or installed bath or shower. Refers to occupied dwellings only.
13. DWELLINGS IN NEED OF MAJOR REPAIR AS A PERCENTAGE OF TOTAL STOCK, BY AGE OF DWELLING STOCK, 1982*	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File. Refers to occupied dwellings only.
14. LAND PRICE INDEX, 1976-1983*	Statistics Canada, Construction Price Statistics, Catalogue 62-007.
15. MORTGAGE LOANS APPROVED FOR EXISTING RESIDENTIAL PROPERTY AS A PERCENTAGE OF TOTAL LOANS, 1971-1983	Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics, various years.
16. SINGLE-DETACHED STARTS FUNDED BY SOURCES OTHER THAN PUBLIC AND CONVENTIONAL MORTGAGES AS A PERCENTAGE OF TOTAL STARTS, 1973-1983	Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics 1973-1979; and unpublished CMHC data, 1980-1983.
17. TOTAL HOUSING STARTS, SINGLE-DETACHED STARTS AND HOUSING REQUIREMENTS, 1971-1983	Housing starts: Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics; housing requirements: Population, Households and Housing Requirements Projections for Canada, the Provinces and the Census Metropolitan Areas, 1976 to 2001, CMHC (November 1981).

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
18. TOTAL HOUSING STARTS, APARTMENT STARTS AND HOUSING REQUIREMENTS, 1971-1983	Housing starts: Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics; housing requirements: Population, Households and Housing Requirements Projections for Canada, the Provinces and the Census Metropolitan Areas, 1976 to 2001, CMHC (November 1981).
19. NET INTERPROVINCIAL MIGRATION, 1971-1983	Cansim Matrix 6981. Estimates of interprovincial migrants refer to persons of all ages. From 1961 to May 31 1976 data are based on family allowances and FJ factors calculated from census data. From June 1976 to May 31 1982 annual estimates obtained from Revenue Canada tax files and distributed quarterly based on family allowances files. From June 1 1982, data are estimated using family allowances file and FJK factors calculated using Revenue Canada tax files.
20. RENOVATION AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSING EXPENDITURES, 1977-1984	Cansim Matrix 441: Investment in Housing Sector. Data comprise private and public expenditures but exclude real estate commissions, and expenditures for illegal suites. Figures for British Columbia include Yukon and Northwest Territories. The term "housing expenditures" as used in its macro-economic context in this chart, refers to the proportion of total housing sector investment devoted to renovation activity. In comparison, "housing expenditures" as used in its micro-economic context

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
	in charts 24 and 25, refers to the individual expenditures households make on their housing.
21. CONSTANT DOLLAR EXPENDITURES ON RESIDENTIAL CONSTRUCTION, 1977-1983	Cansim Matrix 441 provides current expenditures. Constant dollar expenditures have been calculated by deflating total and repair expenditures by the Canada all items CPI. See also chart 20.
22. APARTMENT VACANCY RATES, 1971-1984*	Canada Mortgage and Housing Corporation, Canadian Housing Statistics, various years.
23. AVERAGE MLS HOUSE PRICES, 1975-1983	The Canadian Real Estate Association, Annual Report, 1983.
24. AVERAGE HOUSEHOLD INCOME AND AVERAGE HOUSING EXPENDITURES AS A PERCENTAGE OF INCOME, BY TENURE, 1982	Statistics Canada, FAMEX 1982 Micro Data File. Definitions used by Research Division, CMHC, for housing expenditures are: for owners...mortgage principal and interest payments, property taxes, insurance, repairs and utilities including all water, fuel, and electricity expenditures; and for renters...rent for rented living quarters, and the same utility expenditures. These definitions apply to charts 25 and 27 as well. Average shelter cost to income ratios for tenure groups in this chart were computed by CMHC as follows: individual ratios were calculated for each household on the micro data file; averages of individual household ratios were then derived by tenure status.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
25. PROFILE OF HOUSING EXPENDITURES FOR OWNERS WITH MORTGAGES, 1982	Statistics Canada, FAMEX 1982 Micro Data File. See also chart 24.
26. PERCENTAGE OF RENTERS OF PRIMARY HOME-BUYING AGE (25-44 YEARS OLD) ABLE TO AFFORD THE AVERAGE-PRICED HOUSE, 1975-1983	Statistics Canada, HIFE 1976 and 1982 Micro Data Files and Projections by CMHC for renter incomes; and the Canadian Real Estate Association, Annual Report, 1983, for average (MLS) house prices. Access to homeownership is based on the ability to afford the monthly PIT payments for an average-priced house without spending more than 30 per cent of before tax household income. Assumptions are: a 25 year amortization period, a 10 per cent downpayment, and property taxes equal to 1.5 percent of house price. The average mortgage rates used were the prevailing average rates: 11.4, 18.2, and 12.7 per cent respectively for 1975, 1981, and 1983. The HIFE 1976 microdata file provided 1975 renter incomes and the HIFE 1982 file 1981 incomes. Renter incomes on HIFE 1982 were updated by 17 per cent for the 1983 access to ownership analysis.
27. HOUSEHOLDS SPENDING MORE THAN 30 PERCENT OF HOUSEHOLD INCOME FOR HOUSING AS A PERCENTAGE OF TOTAL HOUSEHOLDS, BY TENURE, 1982	Statistics Canada, FAMEX 1982 Micro Data File. Shelter cost to income ratios were calculated by Research Division, CMHC as the ratio of shelter expenditures defined in chart 24 to before tax household income.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
28. PERCENTAGE OF HOUSEHOLDS LIVING IN CROWDED AND INADEQUATE DWELLINGS, 1972-1982	Statistics Canada, HIFE 1972 and 1982 Micro Data Files, and calculations by Research Division, CMHC.
29. RENTERS IN CORE HOUSING NEED BY AGE OF HEAD AND BY HOUSEHOLD TYPE, 1982	Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File and Projections by CMHC. Renter households which are crowded and/or living in inadequate dwellings and/or paying more than 30 percent of household income for shelter are examined to determine if they could afford an adequate rental unit of suitable size in their locality without paying more than 30 per cent of their household income. Crowding is defined as more than one person per room. Inadequate is defined as lacking basic facilities. There are four basic steps involved in the core housing need approach: 1) Identify those households with a crowding, adequacy or housing affordability problem. 2) Define average rents for unsubsidised, adequate non-farm dwellings by dwelling size, region and settlement size (less than 100 000, 100 000+). The average rents so defined are referred to as norm rents.

CHART	STATISTICAL SOURCE AND NOTES
	3) For each household, identify the gross household income required to rent an unsubsidised, uncrowded, adequate dwelling without paying more than 30 per cent of gross household income. In the calculation, the following household size/dwelling size relationship is used to match household income with the appropriate norm rent:

Household Size	Dwelling Size Required
1 person	bachelor
2 persons	1 bedroom
3-4 persons	2 bedrooms
5+ persons	3+ bedrooms

4) From 1) identify those households with a housing problem who cannot afford an unsubsidised, uncrowded, adequate dwelling in their locality without paying more than 30 per cent of their gross household income for rent.

30. RENTERS IN CORE HOUSING NEED AS A PERCENTAGE OF TOTAL RENTERS, BY SELECTED HOUSEHOLD TYPES, 1982

Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File and Projections by CMHC. CMHC core need calculations are described in notes for chart 29.

31. RENTERS IN CORE HOUSING NEED AS A PERCENTAGE OF TOTAL RENTERS, BY AGE OF HOUSEHOLD HEAD, 1982

Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File and Projections by CMHC. CMHC core need calculations are described in notes for chart 29.

The ongoing advice of the Consumer Income and Expenditure Division, Statistics Canada, is gratefully acknowledged.

---

* Denotes charts not produced for the statistical profile of housing in Prince Edward Island. An additional chart, "Average Household Income by Tenure, 1981" was produced for this profile. Source: Statistics Canada, HIFE 1982 Micro Data File.

SCHL
Société canadienne
d'hypothèques et de logement

CMHC
Canada Mortgage
and Housing Corporation

Le logement en Colombie-Britannique

Profil statistique

Canada

La Société canadienne d'hypothèques et de logement, l'organisme du logement du gouvernement du Canada, a pour mandat d'appliquer la Loi nationale sur l'habitation.

Cette loi a pour objet d'aider à améliorer les conditions d'habitation et de vie au Canada. C'est pourquoi la Société s'intéresse à tout ce qui concerne l'habitation, l'expansion et le développement urbains.

Aux termes de la Partie V de la Loi, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à affecter des capitaux à des recherches sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à publier et diffuser les résultats de ces recherches. La SCHL a donc une obligation légale de veiller à ce que tout renseignement de nature à améliorer les conditions d'habitation et de vie soit connu du plus grand nombre possible de personnes ou de groupes de personnes.

La présente publication est l'un des nombreux moyens d'information que la SCHL a produits avec l'aide de capitaux du gouvernement fédéral.

LE LOGEMENT EN COLOMBIE-BRITANNIQUE

PROFIL STATISTIQUE

Division de la recherche

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Ottawa

novembre 1984

©Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1985
No. de cat. NH20-1/28-1985
ISBN 0-662-53575-8

Ce profil statistique fait partie d'une série de 11 préparée par la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. On retrouve, dans la liste complète des profils:

Le logement au Canada:
- o les dix provinces
- o le Yukon
- o les Territoires du Nord-Ouest
- o dans les réserves

Le logement à Terre-Neuve

Le logement dans l'Ile-du-Prince-Edouard

Le logement en Nouvelle-Ecosse

Le logement au Nouveau-Brunswick

Le logement au Québec

Le logement en Ontario

Le logement au Manitoba

Le logement en Saskatchewan

Le logement en Alberta

Le logement en Colombie-Britannique

On peut obtenir l'ensemble ou l'un quelconque de ces profils, à l'adresse ci-dessous:

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
Canada
K1A 0P7

tél.: (613) 748-2362

INTRODUCTION

Le présent profil statistique décrit les conditions de logement en Colombie-Britannique, selon les plus récentes données disponibles. Toutefois, il ne fait pas état des conditions de logement dans les réserves indiennes du Colombie-Britannique. Un rapport distinct traitera des conditions de logement dans toutes les réserves indiennes du Canada.

Le profil est divisé en cinq sections:

- caractéristiques des ménages
- caractéristiques du stock de logements
- terrains, prêts hypothécaires et activités sur le marché
- abordabilité du logement et accès à la propriété
- besoins de logement

La plupart des données sur les ménages et sur les revenus présentées dans le présent profil statistique proviennent de deux fichiers de microdonnées publiés récemment par Statistique Canada: le fichier de microdonnées de l'enquête de 1982 sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM), et le fichier de microdonnées de l'enquête de 1982 sur les dépenses des familles. L'information présentée ici peut différer quelque peu des statistiques publiées puisque certaines observations sont exclues des fichiers de microdonnées par souci de confidentialité.

Les données qui portent sur les projections de population et de besoins en logement sont tirées d'un rapport de la SCHL, publié en novembre 1981: "Prévisions concernant la population, les ménages et les besoins en logement, pour le Canada, les provinces et les régions métropolitaines de recensement, de 1976 à l'an 2001."

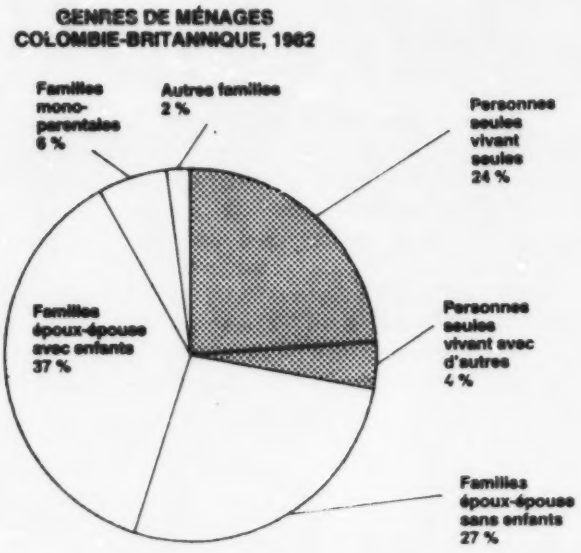
CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

Genre de ménage

En 1982, 1 018 700 ménages vivaient en Colombie-Britannique.

Soixante-quatre pour cent, ou 649 900 ménages, étaient des ménages familiaux composés de couples avec ou sans enfants. Six pour cent, ou 65 000 ménages, étaient des familles monoparentales. Les autres genres de ménages familiaux (par ex., deux frères vivant ensemble) constituaient 2 % du total des ménages.

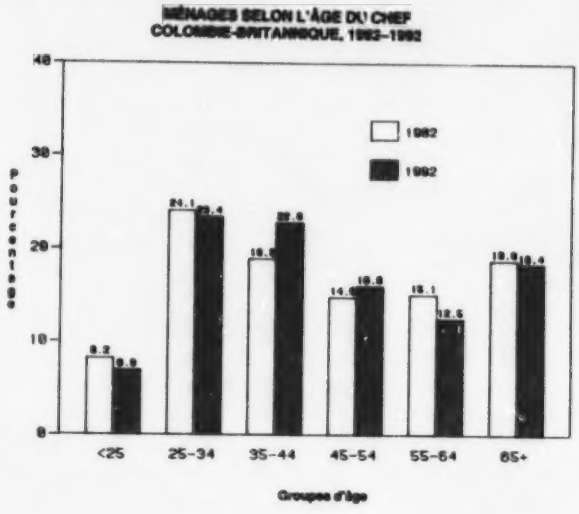
Par contraste, le chef de 28 % de l'ensemble des ménages était une personne seule, sans lien de parenté avec les autres membres du ménage. Vingt-quatre pour cent des ménages, soit 243 300, étaient composés de personnes seules vivant seules, et 4 %, ou 37 300, de personnes seules vivant avec d'autres.


GENRES DE MÉNAGES
COLOMBIE-BRITANNIQUE, 1982
Familles mono-parentales 6 %
Autres familles 2 %
Personnes seules vivant seules 24 %
Personnes seules vivant avec d'autres 4 %
Familles époux-épouse avec enfants 37 %
Familles époux-épouse sans enfants 27 %

Âge du chef du ménage

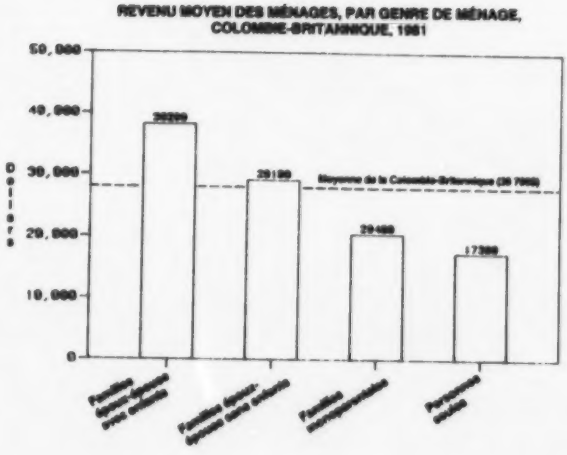
En 1982, le chef de près du quart de tous les ménages était une personne de 25-34 ans, ce qui traduit les effets de l'explosion des naissances de l'après-guerre sur le marché du logement de la Colombie-Britannique.

On estime à 1 287 000 le nombre de ménages qui habiteront la Colombie-Britannique en 1992. Les projections de la composition démographique des ménages font état d'une croissance de l'importance relative du groupe des 35-44 ans, les ménages issus de l'explosion des naissances atteignant l'âge moyen.

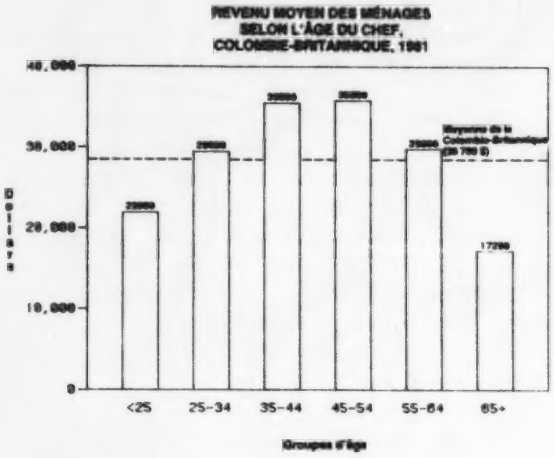


Revenu des ménages

Le revenu moyen des ménages de la Colombie-Britannique en 1981 était de 28 700 $. Le revenu des ménages de personnes seules était beaucoup plus bas, soit 17 300 $, et celui des familles époux-épouse avec enfants, beaucoup plus élevé, soit 38 200 $. Les familles monoparentales avaient un revenu moyen de 20 400 $ seulement.



Le revenu moyen des mênages varie aussi selon l'âge du chef de mênage. En 1981, ce sont les mênages de personnes âgées qui recevaient le revenu moyen le plus bas, soit 17 200 $, et les chefs de mênage de 45-54 ans qui recevaient le revenu moyen le plus êlevê, soit 35 800 $.



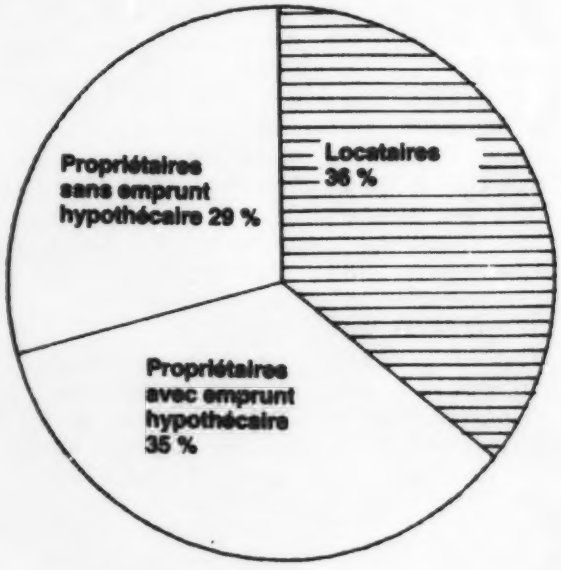
Mode d'occupation

Le genre, l'âge et le revenu du mênage sont les facteurs clês qui influent sur la dêcision d'un mênage d'acheter ou de louer son logement.

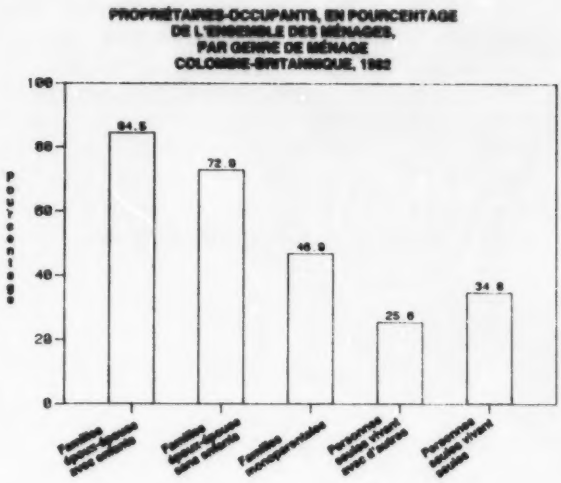
En 1982, 64 % des mênages de la Colombie-Britannique êtaient propriêtaires. Vingt-neuf pour cent n'avaient pas d'emprunt hypothêcaire sur leur logement.

Les propriêtaires avec emprunt hypothêcaire avaient le revenu moyen le plus êlevê en 1981, soit 38 800 $. Par comparaison, les mênages locataires avaient le revenu moyen le plus bas, soit 25 700 $. Le revenu moyen des propriêtaires sans emprunt hypothêcaire êtait de 28 300 $.

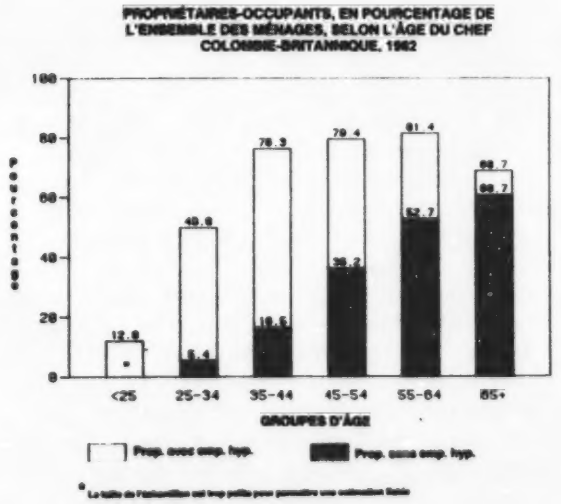
MÉNAGES SELON LE MODE D'OCCUPATION
COLOMBIE-BRITANNIQUE, 1982



On compte davantage de propriétaires que de locataires parmi les ménages familiaux. Soixante-seize pour cent de tous les ménages familiaux de la Colombie-Britannique étaient propriétaires, à comparer à 34 % dans le cas des ménages de personnes seules. La fréquence de la propriété était la plus élevée dans le cas des familles époux-épouse avec enfants. Venaient ensuite les familles époux-épouse sans enfants et les familles monoparentales. La fréquence de la propriété était la moins élevée dans le cas des personnes seules vivant avec d'autres.

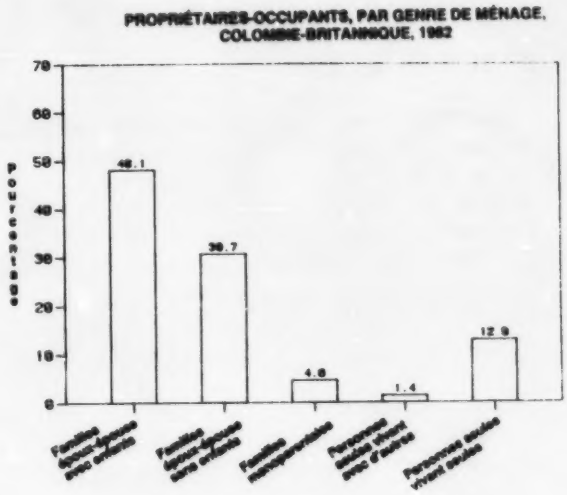


Selon l'âge, la fréquence de la propriété est la plus élevée dans le cas des ménages dirigés par des personnes de 55-64 ans. La proportion de ménages propriétaires et n'ayant pas d'emprunt hypothécaire augmente avec l'âge du chef de ménage. Bien que les ménages dirigés par des personnes de 65 ans et plus aient eu le revenu moyen le moins élevé en 1981, ils affichaient la fréquence la plus élevée de propriété sans emprunt hypothécaire. La fréquence de la propriété est la moins élevée dans le cas des personnes de moins de 25 ans. De fait, 88 % de ces ménages sont locataires.



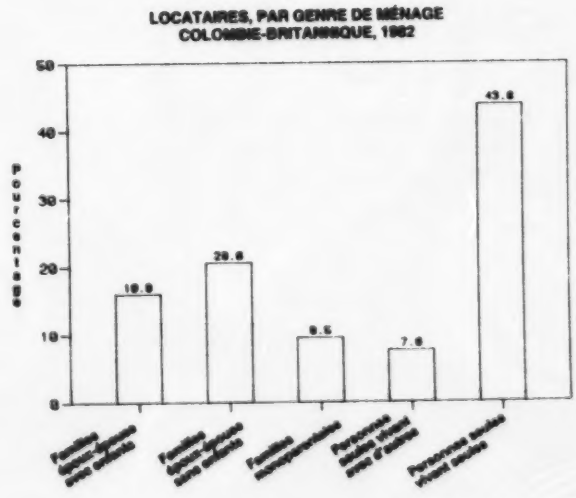
En 1982, 86 % de tous les ménages propriétaires étaient des familles. Quarante-huit pour cent étaient des familles époux-épouse avec enfants, 31 %, des familles époux-épouse sans enfants, 5 %, des familles monoparentales, et le reste, des ménages familiaux d'autres genres.

Quatorze pour cent de tous les ménages propriétaires étaient des ménages de personnes seules.



Par comparaison, 49 % de tous les ménages locataires étaient des ménages familiaux. Seulement 16 % de l'ensemble des ménages locataires étaient des familles époux-épouse avec enfants, 21 % étaient des familles époux-épouse sans enfants, 10 %, des familles monoparentales, et le reste, des ménages familiaux d'autres genres.

Cinquante-et-un pour cent des ménages locataires étaient dirigés par des personnes seules.

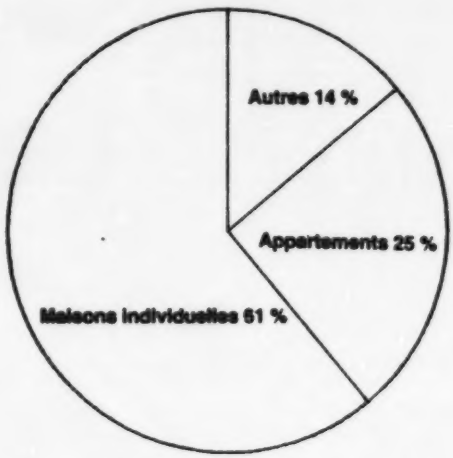


CARACTÉRISTIQUES DU STOCK DE LOGEMENTS

Genre de logement

Les maisons individuelles sont le genre de logement prédominant dans le stock de la Colombie-Britannique. En 1982, 61 % des 1 018 700 logements de la Colombie-Britannique étaient des maisons individuelles. Les appartements venaient en deuxième place et représentaient 25 % du stock. Les 14 % restants comprenaient les maisons jumelées et les maisons en rangée, les duplex et les maisons mobiles.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE GENRE, COLOMBIE-BRITANNIQUE, 1982

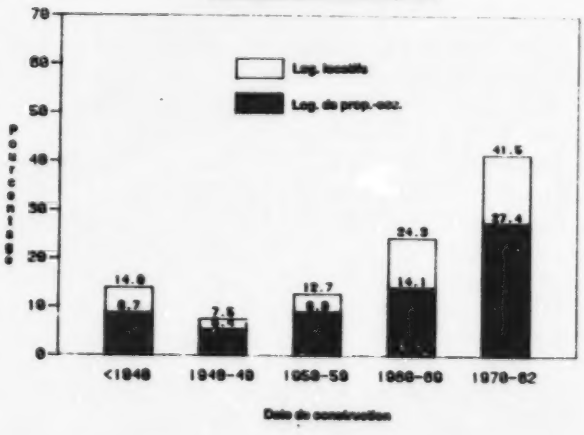


Âge du logement

En 1982, 14 % de tous les logements de la Colombie-Britannique dataient d'avant 1940.

Par contraste, 66 % de tous les logements ont été construits depuis 1960.

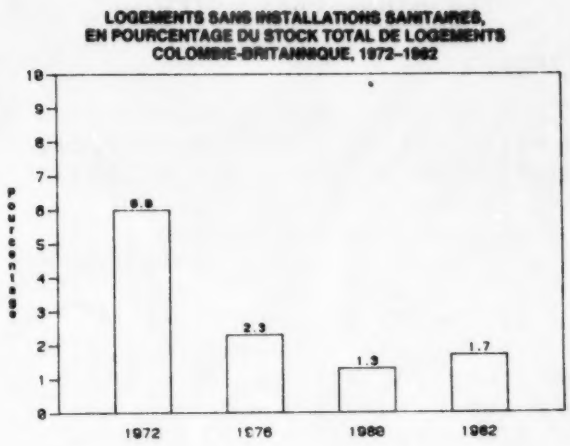
LOGEMENTS, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, SELON LA DATE DE CONSTRUCTION COLOMBIE-BRITANNIQUE, 1982



Installations sanitaires des logements

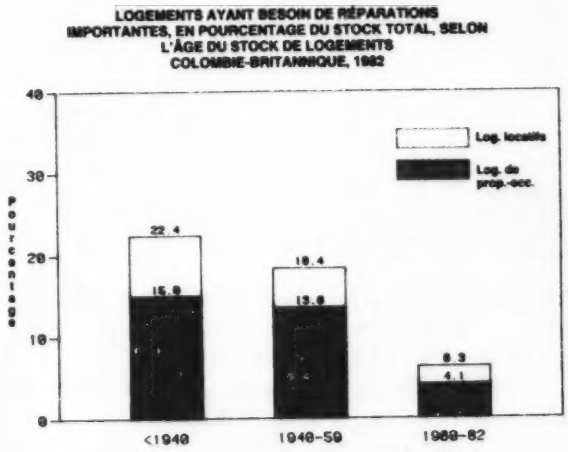
En 1972, 6 % des logements de la Colombie-Britannique n'avaient pas d'installations sanitaires comme l'eau chaude et froide courante, une toilette intérieure ou une baignoire ou une douche installée.

Le pourcentage de logements n'ayant pas d'installations de ce genre a baissé à 1,7 % en 1982.



Besoins de réparations des logements

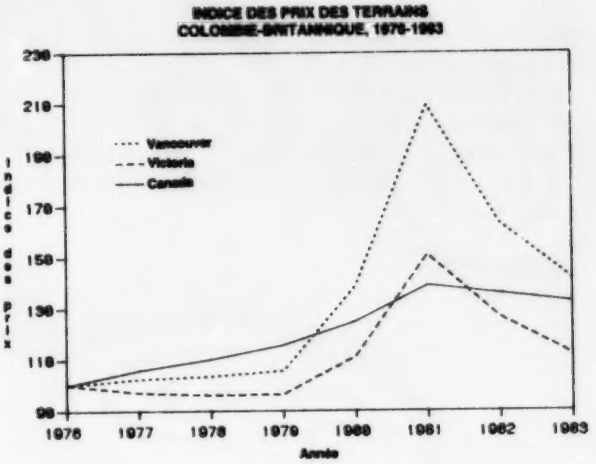
En 1982, plus de 112 000 logements, ou 11 % du stock, étaient considérés par leurs occupants comme ayant besoin de réparations importantes. Cette évaluation se fondait sur des indicateurs tels que l'humidité sur les murs et les plafonds, la détérioration de la fondation, la pourriture des vérandas et des marches et la corrosion des tuyaux. On a évalué que 22 % du stock de logements construits avant 1940 avaient besoin de réparations importantes. Par contre, seulement 6 % du stock de logements construits au cours des 20 dernières années avaient besoin de réparations importantes.



TERRAINS, PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ET ACTIVITÉS SUR LE MARCHÉ

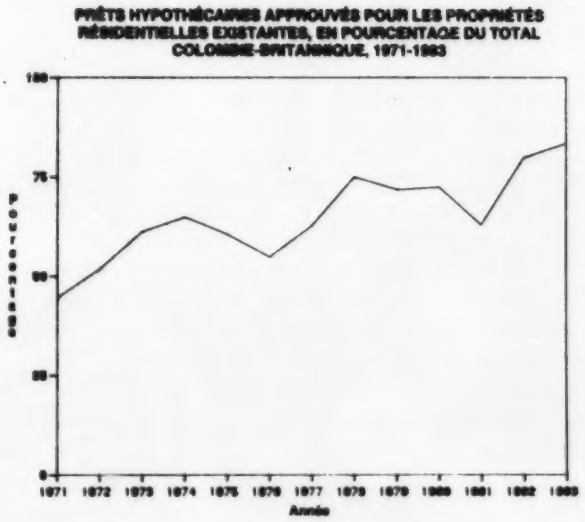
Terrains

Selon le Programme de relevé des terrains et de l'infrastructure, publié par la SCHL, les villes de Vancouver et de Victoria ont toutes deux une offre peu abondante, mais suffisante, de terrains résidentiels viabilisés ou disponibles à court terme. Elles doivent constamment ajouter des terrains à leurs réserves, afin de garder une offre suffisante. Après des hausses rapides en 1980 et 1981, le prix des terrains est revenu à ses tendances à long terme.

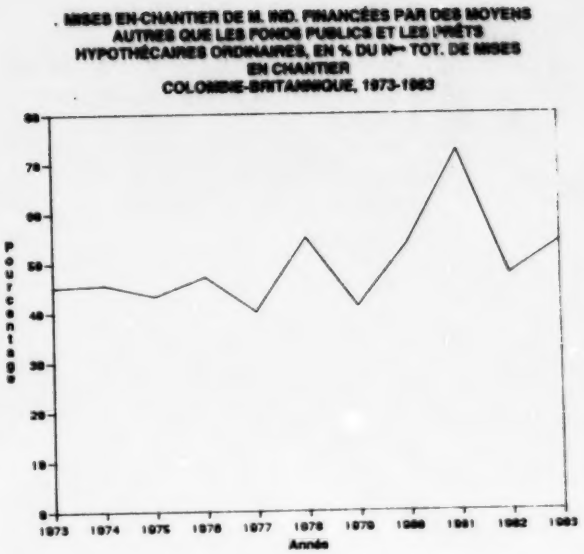


Fonds hypothécaires

Le pourcentage des prêts hypothécaires approuvés pour les logements existants en Colombie-Britannique est passé de 45 % en 1971 à 83 % en 1983. Le pourcentage des prêts hypothécaires approuvés pour les logements neufs a baissé dans la même proportion pendant la période.



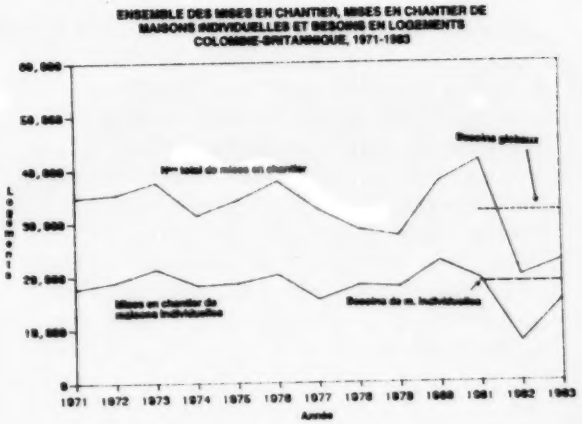
La proportion des mises en chantier en Colombie-Britannique de maisons individuelles neuves financées par des moyens autres que les fonds publics et les prêts hypothécaires ordinaires a atteint un sommet de 73 % en 1981. Les sources autres que publiques et institutionnelles et publiques comprennent les prêts personnels, les économies, le produit de la vente de l'ancienne maison et les prêts hypothécaires de particuliers.


. MISES EN CHANTIER DE M. IND. FINANCÉES PAR DES MOYENS AUTRES QUE LES FONDS PUBLICS ET LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ORDINAIRES, EN % DU Nbre TOT. DE MISES EN CHANTIER
COLOMBIE-BRITANNIQUE, 1973-1983
Pourcentage
Année
1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983

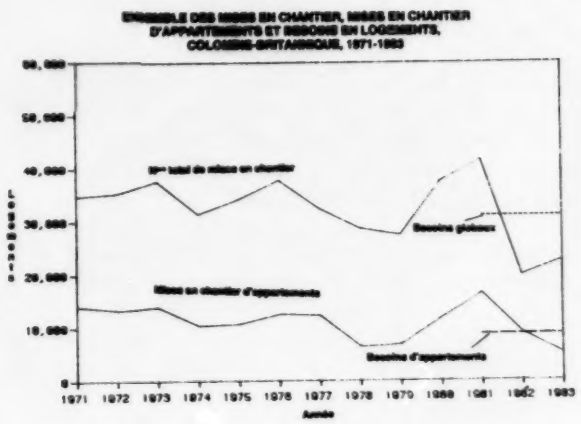
Mises en chantier de logements

Le nombre total de mises en chantier en Colombie-Britannique, qui a augmenté entre 1979 et 1981, a baissé considérablement en 1982. Il est remonté à 22 600 en 1983.

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles n'a pas fluctué autant que le nombre total de mises en chantier, mais il a suivi la même tendance. Il a atteint un sommet en 1980 et est tombé à 7 350 logements en 1982. Il y a eu 15 140 mises en chantier de maisons individuelles en 1983.


ENSEMBLE DES MISES EN CHANTIER, MISES EN CHANTIER DE MAISONS INDIVIDUELLES ET BESOINS EN LOGEMENTS
COLOMBIE-BRITANNIQUE, 1971-1983
Année
1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983

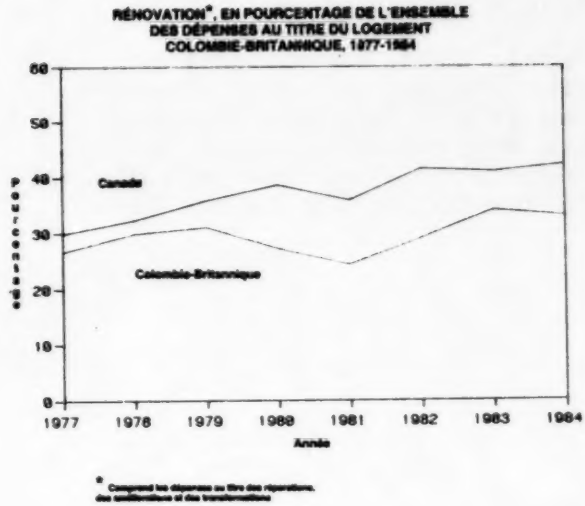
Le nombre de mises en chantier d'appartements a beaucoup fluctué, connaissant des baisses considérables en 1978, puis en 1982 et 1983.



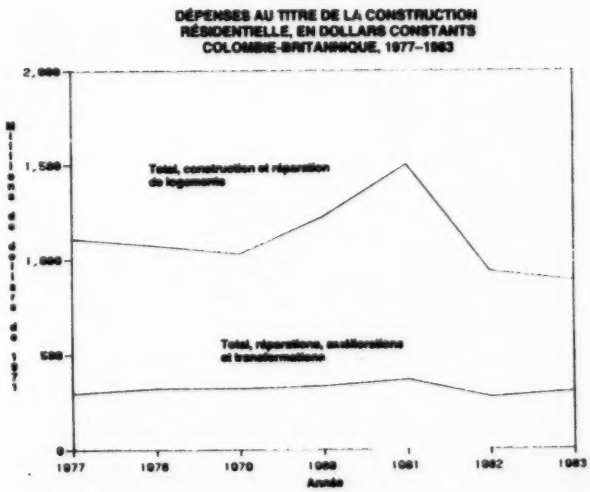
Le niveau des migrations entre la Colombie-Britannique et les autres provinces influe sur l'activité sur le marché du logement, et notamment sur les mises en chantier. La Colombie-Britannique a habituellement connu des migrations interprovinciales nettes. Les périodes de migrations nettes négatives y ont été brèves et peu importantes.

Rénovation résidentielle

Les dépenses au titre de la rénovation en Colombie-Britannique ont été, en pourcentage de l'ensemble des dépenses au titre du logement, inférieures à la moyenne canadienne. En 1983, les dépenses au titre de la rénovation ont atteint un pourcentage de 34 % de l'ensemble des dépenses au titre du logement en Colombie-Britannique.

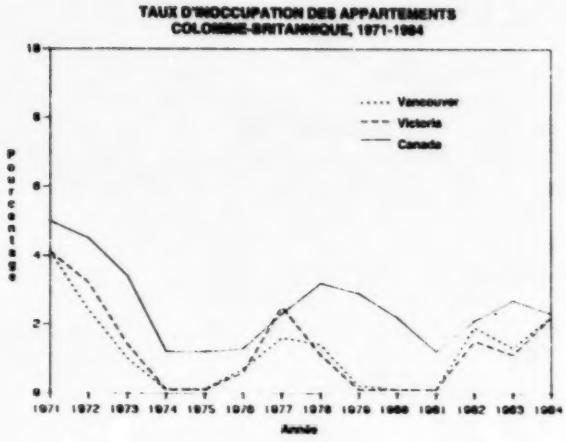


Les dépenses totales en dollars constants au titre du logement ont atteint un sommet en 1981. Les dépenses en dollars constants au titre de la rénovation sont demeurées relativement stables pendant toute la période.



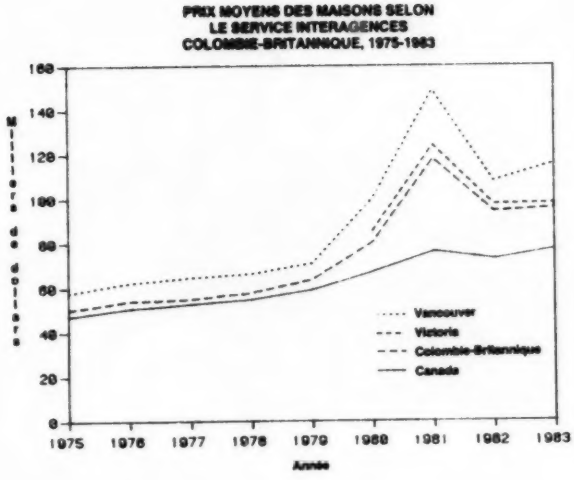
Taux d'inoccupation

Depuis 1973, Vancouver et Victoria ont toutes deux connu des taux d'inoccupation se situant souvent en deçà de 1 %. En octobre 1984, les taux étaient de 2,2 % dans les deux villes.



Prix des maisons

Les prix des maisons à Vancouver et, dans une moins grande mesure, à Victoria, ont augmenté rapidement de 1979 à 1981. Ils ont baissé en 1982 et se sont stabilisés au-dessus des niveaux antérieurs à 1981.



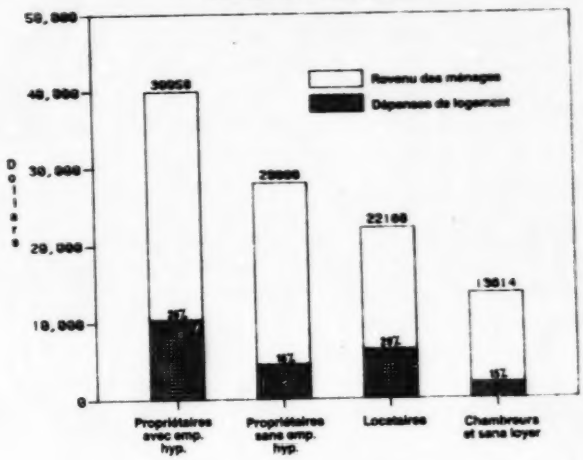
ABORDABILITÉ DU LOGEMENT ET ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

Abordabilité du logement

En 1982, les ménages de la Colombie-Britanique ont consacré, en moyenne, 24 % de leur revenu brut au logement, à comparer à 21 % pour l'ensemble des ménages canadiens.

Les propriétaires-occupants avec emprunt hypothécaire ont consacré, en moyenne, 26 % de leur revenu brut au logement, les ménages locataires, 29 %, et les propriétaires sans emprunt hypothécaire, 16 %.

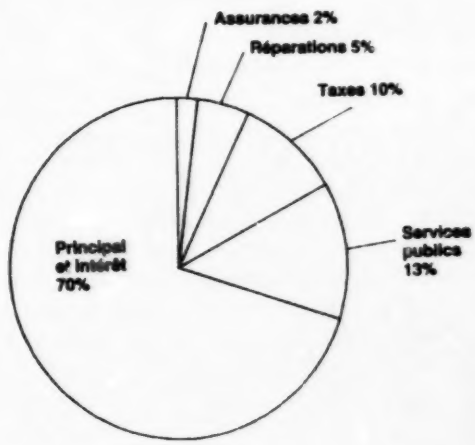
REVENU MOYEN DES MÉNAGES ET DÉPENSES MOYENNES DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DU REVENU, SELON LE MODE D'OCCUPATION COLOMBIE-BRITANNIQUE, 1982



Les paiements de principal et d'intérêt représentaient 70 % des dépenses au titre du logement des propriétaires-occupants de la Colombie-Britanique ayant des emprunts hypothécaires. En moyenne, les seuls intérêts débiteurs représentaient 50 % de l'ensemble de leurs dépenses au titre du logement.

La proportion des dépenses de logement affectées au principal et à l'intérêt en Colombie-Britanique était supérieure au pourcentage pour l'ensemble du Canada.

PROFIL DES DÉPENSES DE LOGEMENT DES PROPRIÉTAIRES AVEC EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE COLOMBIE-BRITANNIQUE, 1982

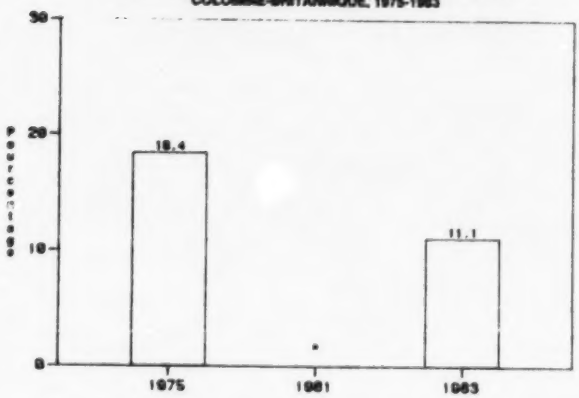


Accès à la propriété

Entre 1975 et 1981, période où les taux d'intérêt hypothécaire moyens et les prix moyens des maisons ont augmenté de façon spectaculaire, le pourcentage de locataires de 25-44 ans (groupe d'âge où les accédants à la propriété sont les plus nombreux) pouvant acheter une maison à prix moyen est tombé de 18 % à presque zéro.

Depuis 1981, le prix moyen des maisons et les taux d'intérêt en Colombie-Britanique ont baissé. Par conséquent, 11 % des locataires de 25-44 ans pouvaient, en 1983, se permettre d'acheter une maison à prix moyen.

POURCENTAGE DES LOCATAIRES DU GROUPE D'ÂGE OÙ LES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ SONT LES PLUS NOMBREUX (25-44 ANS) POUVANT ACHETER UNE MAISON À PRIX MOYEN
COLOMBIE-BRITANNIQUE, 1975-1983

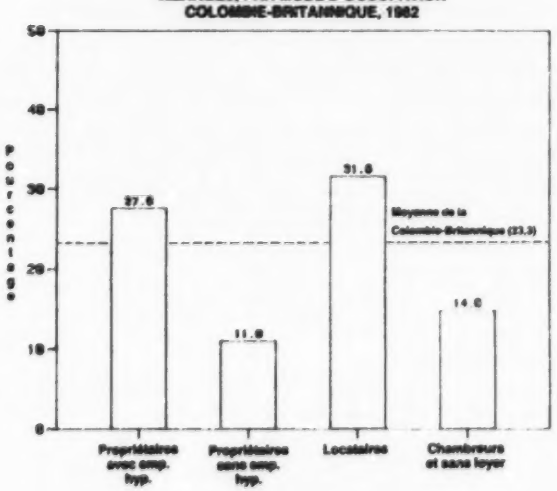


* La taille de l'échantillon est trop petite pour permettre une estimation fiable

Problèmes d'abordabilité du logement

Bien que la plupart des ménages de la Colombie-Britanique habitent des logements abordables, 23 % d'entre eux consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. Une forte proportion de locataires et de propriétaires-occupants ayant un emprunt hypothécaire ont connu des problèmes d'abordabilité du logement.

MÉNAGES CONSACRANT PLUS DE 30 % DE LEUR REVENU AU LOGEMENT, EN POURCENTAGE DU NOMBRE TOTAL DE MÉNAGES, PAR MODE D'OCCUPATION
COLOMBIE-BRITANNIQUE, 1982



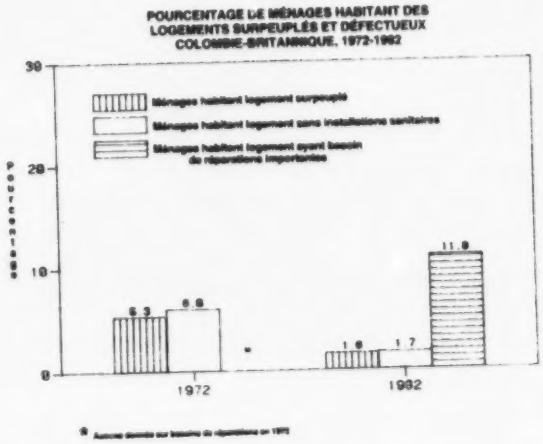
BESOINS DE LOGEMENT

Pour cerner les besoins de logement, il faut évaluer la nature des problèmes de logement au Canada et les caractéristiques des ménages les plus touchés par ces problèmes. Les Canadiens connaissent des problèmes de logement lorsque:

- l'espace dans le logement est insuffisant, de sorte qu'il y a surpeuplement, défini par tradition par la présence dans un logement de plus d'une personne par pièce;
- le logement qu'ils ont est de qualité insuffisante, ce que l'on définit par tradition comme un logement n'ayant pas d'installations sanitaires; et (ou)
- ils doivent consacrer une part excessive de leur revenu au logement, ce que l'on définit habituellement comme le fait de verser plus de 30 % de son revenu pour le logement.

Surpeuplement, qualité et abordabilité du logement

Entre 1972 et 1982, la proportion de ménages habitant des logements surpeuplés est tombée de 5,3 % à 1,6 %. La proportion de ménages habitant des logements sans installations sanitaires est aussi tombée, de 6,0 % à 1,7 %, pendant la même période.



Malgré les progrès réalisés, il y a encore près de 16 000 ménages qui habitent des logements surpeuplés et 112 000 ménages qui habitent des logements ayant besoin de réparations importantes.

L'abordabilité du logement est aussi un problème considérable, notamment pour les locataires et les propriétaires ayant un emprunt hypothécaire. Toutefois, la mesure de l'abordabilité du logement prend en compte aussi les ménages qui peuvent choisir de consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement, même s'ils pourraient obtenir un logement convenable et de qualité à meilleur prix. Par contre, la mesure de 30 % ne tient pas compte des ménages qui se contentent de logements défectueux ou surpeuplés afin de maintenir le coût de leur logement à un niveau acceptable.

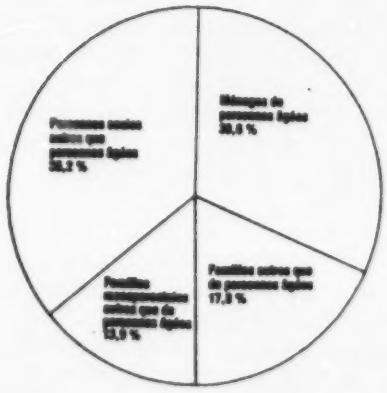
Besoins impérieux de logement

La SCHL a mis au point une mesure plus réaliste des besoins de logement qui combine les indicateurs distincts du surpeuplement, de la qualité et de l'abordabilité en une mesure globale. Cette mesure des besoins impérieux de logement, ainsi que nous l'appelons, indique les ménages qui seraient contraints de consacrer plus de 30 % de leur revenu pour obtenir un logement convenable et de qualité dans leur localité. Elle prend en compte les ménages qui habitent des logements défectueux ou surpeuplés et qui ne peuvent se permettre d'améliorer leurs conditions de logement sans verser plus de 30 % de leur revenu. Cette mesure exclut les ménages qui choisissent de consacrer plus de 30 % de leur revenu au logement lorsqu'ils pourraient obtenir un logement convenable et de qualité en y consacrant 30 % ou moins de leur revenu. Jusqu'à présent, nous avons utilisé la méthode des besoins impérieux de logement pour les locataires, soit le groupe où les problèmes d'abordabilité sont les plus fréquents.

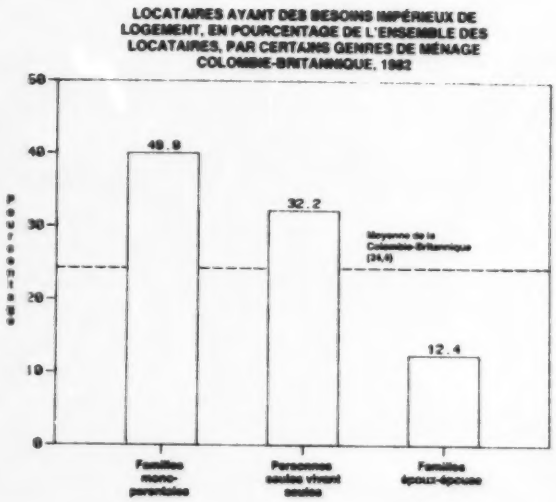
En 1982, 79 000 locataires de la Colombie-Britanique avaient des besoins impérieux de logement. La proportion de locataires ayant des besoins impérieux de logement, soit 24 %, était plus élevée en Colombie-Britanique que dans toute autre province.

Les ménages de personnes âgées représentaient 31 % de tous les locataires ayant des besoins impérieux de logement. Parmi les ménages autres que de personnes âgées ayant des besoins impérieux de logement, la plupart étaient des personnes seules.

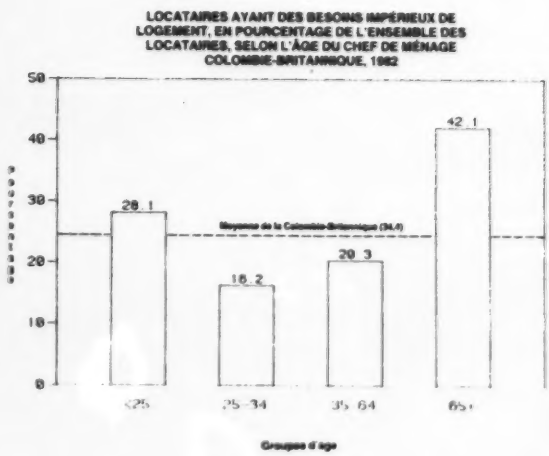
LOCATAIRES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT, SELON L'ÂGE DU CHEF ET LE GENRE DE MÉNAGE COLOMBIE-BRITANNIQUE, 1982



Pour ce qui est de la fréquence, une forte proportion de personnes seules vivant seules et de familles monoparentales avaient des besoins impérieux de logement en 1982.



Une analyse de la fréquence par groupe d'âge indique qu'une forte proportion de ménages de personnes âgées avaient des besoins impérieux de logement en 1982.



PROFILS DES PROVINCES

GRAPHIQUE		SOURCES ET NOTES
1.	GENRE DE MÉNAGES, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (RMEM) 1982. Méthode de classification des ménages élaborée par la Division de la recherche, SCHL.
2.	MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, 1982-1992	Données 1982: Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Prévisions 1992: Prévisions concernant la population, les ménages et les besoins en logement, pour le Canada, les provinces et les régions métropolitaines de recensement, de 1976 à l'an 2001. (novembre 1981).
3.	REVENU MOYEN DES MÉNAGES, PAR GENRE DE MÉNAGES, 1981	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Méthode de classification des ménages élaborée par la Division de la recherche, SCHL. On définit le revenu des ménages comme étant le revenu total de tous les membres du ménage. Le revenu moyen des ménages de la catégorie "Autres familles" n'apparaît pas au tableau.
4.	REVENU MOYEN DES MÉNAGES SELON L'ÂGE DU CHEF, 1981	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. On définit le revenu des ménages comme étant le revenu total de tous les membres du ménage.
5.	MÉNAGES SELON LE MODE D'OCCUPATION, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982.

	GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
6.	PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES, PAR GENRE DE MÉNAGE, 1982*	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Méthode de classification élaborée par la Div. de la recherche, SCHL. La proportion de propriétaires-occupants de la catégorie de ménage "Autres familles" n'apparaît pas au graphique.
7.	PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES, SELON L'ÂGE DU CHEF, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982.
8.	PROPRIÉTAIRES-OCCUPANTS, PAR GENRE DE MÉNAGE, 1982*	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Méthode de classification des ménages élaborée par la Div. de la recherche, SCHL. La catégorie de ménage "Autres familles" ne figure pas au tableau.
9.	LOCATAIRES, PAR GENRE DE MÉNAGE, 1982*	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Méthode de classification des ménages élaborée par la Div. de la recherche, SCHL. La catégorie de ménage "Autres familles" ne figure pas au tableau.
10.	RÉPARTITION DES LOGEMENT SELON LE GENRE, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Seuls les logements occupés sont inclus dans la répartition. Les "autres" logement englobent les maisons double, en rangée ou en terrasse, le logement duplex et les maisons mobiles.
11.	LOGEMENTS, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, SELON LA DATE DE CONSTRUCTION, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Seuls les logements occupés sont inclus.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
12. LOGEMENT SANS INSTALLATIONS SANITAIRES, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL DE LOGEMENTS, 1972-1982*	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1972, 1976, 1980 et 1982. Par logement sans installations sanitaires, on veut dire pas d'eau courante chaude ou froide aménées à l'intérieur, et/ou aucune toilette à l'intérieur et/ou pas de baignoire ou de douche installée. Seuls les logements occupés sont inclus.
13. LOGEMENTS AYANT BESOIN DE RÉPARATIONS IMPORTANTES, EN POURCENTAGE DU STOCK TOTAL, SELON L'ÂGE DU STOCK DE LOGEMENTS, 1982*	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982. Seuls les logements occupés sont inclus.
14. INDICE DES PRIX DES TERRAINS, 1976-1983*	Statistique Canada, Statistiques des prix de la construction, Catalogue 620-007.
15. PRÊTS HYPOTHÉCAIRES APPROUVÉS POUR LES PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES EXISTANTES, EN POURCENTAGE DU TOTAL, 1971-1983	Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistiques du logement au Canada, certaines années.
16. MISES EN CHANTIER DE M. IND. FINANCÉES PAR DES MOYENS AUTRES QUE LES FONDS PUBLICS ET LES PRÊTS HYPOTHÉCAIRES ORDINAIRES, EN % DU NOMBRE TOTAL DE MISES EN CHANTIER, 1973-1983	Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistiques du logement au Canada 1973-1979 et données SCHL non publiées, 1980-1983.
17. ENSEMBLE DES MISES EN CHANTIER, MISES EN CHANTIER DE MAISONS INDIVIDUELLES ET BESOINS EN LOGEMENTS, 1971-1983	Mises en chantier: SCHL, Statistiques du logement au Canada. Besoins en logement: Prévisions concernant la population, les ménages et les besoins en logement, pour le

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
	Canada, les provinces et les régions métropolitaines de recensement, de 1976 à l'an 2001 (novembre 1981).
18. ENSEMBLE DES MISES EN CHANTIER, MISES EN CHANTIER D'APPARTEMENTS ET BESOINS EN LOGEMENTS, 1971-1983	Mises en chantier: SCHL, Statistiques du logement au Canada. Besoins en logements: Prévisions concernant la population, les ménages et les besoins en logement, pour le Canada, les provinces et les régions métropolitaines de recensement, de 1976 à l'an 2001 (novembre 1981).
19. MIGRATIONS INTER-PROVINCIALES NETTES, 1971-1983	Matrice Cansim 6981. Estimations des migrants inter-provinciaux (personnes de tous les âges). De 1961 au 31 mai 1976 données basées sur les allocations familiales et facteurs calculés à partir des données des recensements. De juin 1976 au 31 mai 1982 données annuelles obtenues des fichiers de Revenu Canada et distribuées trimestriellement selon le fichier AF (all. fam.). De juin 1982, données estimées à partir des fichiers AF et facteurs calculés selon les données des fichiers RC (Rev. Can.).
20. RÉNOVATION, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES DÉPENSES AU TITRE DU LOGEMENT, 1977-1984	Matrice Cansim 441: Investissement dans le secteur domiciliaire. Les données comprennent les dépenses des secteurs public et privé, mais non pas les commissions sur la vente de propriétés immobilières, ni les dépenses non déclarées. Chiffres pour la Colombie-Britannique inclus le Yukon et les Territoires du Nord-Ouest. Par "dépenses au

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
	titre du logement" on veut dire la proportion du total des investissements dans l'habitation affectée à la rénovation. Par contre, aux graphiques 24 et 25, la variable "dépenses au titre du logement" veut dire les dépenses des ménages individuels.
21. DÉPENSES AU TITRE DE LA CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE, EN DOLLARS CONSTANTS, 1977-1983	Matrice Cansim 441: Dépenses courantes. Les dépenses pour la construction et les réparations de logement ont été converties en dollars constants en utilisant l'IPC pour l'ensemble du Canada. Voir aussi Graphique 20.
22. TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS, 1971-1984*	Société canadienne d'hypothèques et de logement, Statistiques du logement au Canada, certaines années.
23. PRIX MOYENS DES MAISONS SELON LE SERVICE INTER-AGENCES, 1975-1983	L'Association canadienne de l'immeuble, Rapport annuel 1983.
24. REVENU MOYEN DES MÉNAGES ET DÉPENSES MOYENNES DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DU REVENU, SELON LE MODE D'OCCUPATION, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données EDF 1982. Définitions élaborées par la Div. de la recherche, SCHL. Pour les prop.-occ., les dépenses comprennent les paiements hypothécaires (principal et intérêt), les impôts fonciers, les assurances, les réparations et les installations - eau, combustible et électricité. Pour les locataires, les dépenses comprennent le loyer et les mêmes dépenses ayant trait aux installations. Ces définitions s'appliquent aussi aux graphiques 25 et 27.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
	La moyenne des dépenses de logement a été établie comme suit: les proportions ont été calculées pour chaque ménage du Fichier EDF, puis les moyennes ont été calculées pour chaque catégorie de mode d'occupation.
25. PROFIL DES DÉPENSES DE LOGEMENT DES PROPRIÉTAIRES AVEC EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données EDF 1982. Voir aussi graphique 24.
26. POURCENTAGE DES LOCATAIRES DU GROUPE D'ÂGE OÙ LES ACCÉDANTS À LA PROPRIÉTÉ SONT LES PLUS NOMBREUX (25-44 ANS) POUVANT ACHETER UNE MAISON À PRIX MOYEN 1975-1983	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1976 et 1982 et prévisions de la SCHL ayant trait au revenu des locataires. Rapport annuel 1983 de l'Association canadienne de l'immeuble, en ce qui a trait aux prix moyens des maisons (Service interagences). Un ménage peut accéder à la propriété lorsque les paiements mensuels (PIT) d'une maison à prix moyen ne dépassent pas 30% du revenu brut. Les hypothèses sont: période d'amortissement de 25 ans, paiement initial de 10% et des impôts fonciers représentant 1,5% du prix de la maison. Les taux d'intérêt hypothécaire courants ont été utilisés: 9,4 (1971), 11,4 (1975), 18,2 (1981) et 12,7 (1983). Les revenus des locataires en 1975 ont été extraits du Fichier RMEM 1976 et les revenus des locataires en 1981 ont été extraits du Fichier RMEM 1982. Les revenus des locataires extraits du Fichier RMEM 1982 ont été gonflés de 17% avant d'être inclus dans l'analyse d'accessibilité à la propriété (1983).

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
27. MÉNAGES CONSACRANT PLUS DE 30% DE LEUR REVENU AU LOGEMENT, EN POURCENTAGE DU NOMBRE TOTAL DE MÉNAGES, PAR MODE D'OCCUPATION, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données EDF 1982. Les rapports dépenses de logement/ revenu ont été calculés par la Div. de la recherche, SCHL de la même façon que le rapport dépenses de logement/revenu brut au Graphique 24.
28. POURCENTAGE DES MÉNAGES HABITANT DES LOGEMENTS SURPEUPLÉS ET DÉFECTUEUX, 1972-1982	Statistique Canada, Fichiers de micro-données RMEM 1972 et 1982, et calculs de la Div. de la recherche, SCHL.
29. LOCATAIRES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT, SELON L'ÂGE DU CHEF ET LE GENRE DE MÉNAGE, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982, et prévisions de la SCHL. La SCHL a mis au point une mesure globale qui combine les indicateurs de surpeuplement, de qualité et d'abordabilité. La mesure indique les ménages qui seraient contraints de consacrer plus de 30% de leur revenu pour obtenir un logement convenable et de qualité dans leur localité. Surpeuplement est défini par la présence dans un logement de plus d'une personne par pièce. Le logement de qualité insuffisante est défini comme un logement n'ayant pas d'installations sanitaires. Il y a quatre étapes à suivre afin de cerner les besoins impérieux de logement. 1) Identifier les logement surpeuplés, de qualité insuffisante ou exigeants plus de 30% du revenu du ménage. 2) Définir les loyers moyens de logements de qualité suffisante, non subvention-

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES

nés et non agricoles, par taille du logement et de la région et par catégorie d'agglomération (moins de 100 000, plus de 100 000). Ces loyers moyens sont alors définis comme étant des loyers normatifs.

3) Pour chaque ménage, identifier le revenu brut requis afin de louer un logement de qualité suffisante, non surpeuplé et non subventionné sans consacrer plus de 30% du revenu brut du ménage pour le logement. Le rapport taille du ménage/dimension du logement suivant est appliqué afin de calculer le revenu du ménage requis pour payer le loyer normatif:

Taille du ménage	Dimension du logement requis
1 personne	Studio
2 personnes	1 chambre
3-4 personnes	2 chambres
5+ personnes	3+ chambres

4) A partir de 1), identifier les ménages qui connaissent un problème de logement et ne peuvent louer un logement de qualité suffisante, non surpeuplé, non subventionné dans leur localité sans consacrer plus de 30% de leur revenu brut pour le logement.

30. LOCATAIRES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES, PAR CERTAINS GENRES DE MÉNAGE, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982 et prévisions de la SCHL. La mesure des besoins impérieux de logement mise au point par la SCHL est définie ci-haut.

GRAPHIQUE	SOURCES ET NOTES
31. LOCATAIRES AYANT DES BESOINS IMPÉRIEUX DE LOGEMENT, EN POURCENTAGE DE L'ENSEMBLE DES LOCATAIRES, SELON L'ÂGE DU CHEF DE MÉNAGE, 1982	Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982 et prévisions de la SCHL. La mesure des besoins impérieux de logement mise au point par la SCHL est définie ci-haut.

Nous désirons exprimer notre reconnaissance aux membres de la Division du revenu et des dépenses des consommateurs, Statistique Canada, pour tous les efforts déployés à notre égard.

---

* Indique ces graphiques qui ne sont pas inclus dans le profil statistique de l'Île-du-Prince-Édouard. Un graphique additionnel, "Revenu moyen des ménages, selon le mode d'occupation, 1981", a été préparé pour cette province. Source: Statistique Canada, Fichier de micro-données RMEM 1982.